Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och GreenDoor Sätra torg AB (org.nr. 559569-2921), nedan kallat **Bolaget**, har under de förutsättningar som anges i § 4.5 nedan träffats följande

Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom del av Djursätra 3, Sätra 2:1 och Högsätra 10, Sätra (Hus E)

BAKGRUND

Bolaget är dotterbolag till tomträttshavare till fastigheten Djursätra 3, nedan kallad **Tomträtten**. Tomträtten är belägen i Sätra och i nära anslutning till Sätra Centrum samt tunnelbanestationen Sätra. Platsen där Sätra centrum är belägen ska genomgå en kraftig förändrad exploatering. Centrumet rivs för att göra plats för en exploatering där tunnelbanestationen Sätra möter ett allmänt torg med kringliggande bostadsbebyggelse i stället för ett inomhuscentrum.

Detta avtal avser exploateringen av ett kvarter kring det blivande torget vilken nedan kallas **Fastigheten**. Byggnaden som planeras inom Fastigheten benämns Hus E. Staden har även träffat avtal med tomträttshavare till Högsätra 10 inom vilken Sätra centrum finns idag avseende rivning av centrumet samt exploatering av tre bostadskvarter (Hus A, Hus B och Hus D).

§ 1

MARKANVISNING OCH DETALJPLAN

1.1 Markanvisning

Bolaget är dotterbolag till tomträttsinnehavare till Tomträtten. Bolaget har för avsikt att uppföra bostäder och bottenvåningslokaler på ännu ej exploaterad yta inom Tomträtten, samt inom del av angränsande fastighet Högsätra l0 och Sätra 2:1. Fastigheten är markerad på Bilaga 1.

Det anvisade markområdet ligger inom del av fastigheterna, Djursätra 3, Sätra 2:1 samt Högsätra 10, i stadsdelen Sätra med adress Kungsätravägen 35.

Markanvisning av Fastigheten till Bolaget sker i samband med exploateringsnämndens godkännande av denna överenskommelse.

1.2 Detaljplan

Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för att detaljplan för Sätra Centrum (Högsätra 10, Djursätra 3 m.fl.) antas och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplaneförslag Dp 2018-15976, nedan kallad **Detaljplanen**. Detaljplanekarta bifogas, Bilaga 1. Det geografiska område som omfattas av Detaljplanen benämns nedan **Planområdet**.

§ 2

FASTIGHETSBILDNING OCH TOMTRÄTTSUPPLÅTELSE

2.1 Fastighetsbildning

Staden ska vidta de åtgärder som ankommer på Staden i egenskap av fastighetsägare för bildandet av Fastigheten med i huvudsak det läge och gränser som anges med streckade begränsningslinjer på bilagd detaljplanekarta, Bilaga 1.

Parterna är överens om att fastighetsbildningsåtgärder inte ska genomföras förrän följande villkor är uppfyllda:

- Bebyggelsen inom del av fastigheten Högsätra 10 som ska utgöra del av Fastigheten ska ha rivits, se Bilaga 2, och
- Staden ska ha genomfört ledningsarbeten i enlighet med § 3.4.

Inskränkningsavtal med tomträttshavaren till Högsätra 10 har tecknats.

Bolaget är införstådd med att Staden inte ansvarar för den rivning av bebyggelse inom del av fastigheten Högsätra 10 som behöver ske innan fastighetsbildning enligt ovan kan ske. Ansvarig för denna rivning är nuvarande tomträttshavare till fastigheten Högsätra 10. Det ligger därför utanför parternas kontroll när rivningen genomförs och Bolaget är medvetet om någon fastighetsbildningsåtgärd inte kommer att kunna ske förrän rivningen är genomförd och Staden därefter har kunnat genomföra sina ledningsarbeten i enlighet med § 3.4.

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

2.2 Tomträttsupplåtelse och rättigheter med mera

Staden och Bolaget ska efter det att beslut om fastighetsbildning enligt § 2.1 ovan har vunnit laga kraft, träffa tomträttsavtal för Fastigheten på i huvudsak de villkor som anges i bifogat förslag till tomträttsavtal, Bilaga 3. Upplåtelsedagen ska i tomträttsavtalet bestämmas till ett kvartalsskifte som infaller senast sex månader efter det att fastighetsbildningen enligt ovan har vunnit laga kraft.

Vid beräkning av tomträttsavgäld vid nyupplåtelse används Sveriges Kommuners och Regioners standard för ljus BTA. Tillämplig version är den som gäller vid tidpunkten för tecknande av detta avtal. Nedanstående avsteg och tillägg till standarden tillämpas av Staden vid uppmätning av ljus BTA. Parterna är överens om att detta gäller med tillägg för att tomträttsavgälden under den första avgäldsperioden om 10 år utökas om dels 47 kr per kvm Ljus BTA per år motsvarande avskrivning av Bolagets ansvar för kostnader för ledningsomläggning inom Fastigheten samt dels 45 kr per kvm Ljus BTA per år motsvarande avskrivning av Bolagets ansvar för kostnader för fördyrande kostnader kopplat till angöringsgata över en brokonstruktion till Fastigheten.

Ljus BTA omfattar normalt alla areor undantaget teknikutrymmen på vind, exempelvis utrymmen för fläkt, el, tele värme och kyla.

Utrymmen för bostadskomplement såsom förråd, soprum och garage i fristående byggnader räknas ej som ljus BTA, undantaget tvättstugor och gemensamhetslokaler som alltid ska medräknas.

Ljus BTA som medges enligt Detaljplanen men som inte utnyttjas ska medräknas, exempelvis oinredda vindar och bjälklagsöppning till förmån för dubbla rumshöjder.

För ytor där rumshöjden är markant högre än normalt, högre än 3,25 meter, beräknas ljus BTA utifrån faktisk ljus BTA multiplicerat med en faktor där faktorns storlek bestäms av rumshöjdens avvikelse från 3,25 meter. Exempelvis ger 4,0 meters rumshöjd faktorn 1,23 (4,00/3,25). Överstiger rumshöjden 5,10 meter tillämpas omräkningsfaktor 2,0 eftersom ljus BTA då anses kunna beräknas i två plan, dubbla rumshöjder. Detta gäller oavsett om loft/entresolplan byggs eller ej.

Ljus BTA som medges enligt Detaljplanen men som inte utnyttjas ska medräknas, exempelvis oinredda vindar och bjälklagsöppning till förmån för dubbla rumshöjder.

Avgälden för bostäder ska i det kommande tomträttsavtalet baseras på de av kommunfullmäktige beslutade nivåer för tomträttsavgälder som gäller vid tidpunkten för tomträttsupplåtelsen multiplicerad med m2 ljus BTA baserad på de ritningar för vilka bygglov beviljats.

Reglering av tomträttsavgäldens storlek för bottenvåningslokaler, beräknat i prisläge 2025-07-01

Avgälden ska baseras på byggrätten enligt blivande detaljplan. Avgälden för bottenvåningslokaler, är bestämd till 180 kr/m² ljus BTA i prisläge 2025-07-01 och ska regleras – upp eller ner – fram till tillträdesdagen med 100 % av förändringen av MSCI Svenskt Fastighetsindex, värdeförändring, butiker hela Stor-Stockholm, framtaget av MSCI Norden AB* (MSCI). Detta index visar värdeförändring per kalenderår för bebyggda fastigheter och tas fram senast under april månad nästföljande år.

Per 2024-12-31 (indextal för år 2024) är indextalet 427,3 enheter (1983-12-31=100). När indextalet för år 2025 har publicerats beräknas indextalet per 2025-07-01 genom linjär interpolering med utgångspunkt från indextalen för 2024 och 2025. Det på detta sätt beräknade indextalet benämns nedan startindex. Ovan angivet indextal för år 2024 kan över tid komma att justeras. Vid tidpunkt för beräkning används alltid senast publicerat indextal för angivet år.

Vid tillträde beräknas tomträttsavgälden enligt följande:

1. *Om startindex enligt ovan kan beräknas:*

Slutligt fastighetsindex beräknas som det vid tillträdestidpunkten av MSCI senast framtagna indextalet omräknat med förändringen av statistiska centralbyråns konsumentprisindex (KPI) för december månad det år detta MSCI:s indextal avser och KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet.
Avgälden vid tillträde beräknas som avgälden i prisläge 2025-07-01 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.

2. *Om startindex enligt ovan inte kan beräknas:*

Avgälden vid tillträde beräknas som avgälden i prisläge 2025-07-01 multiplicerad med förhållandet mellan KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet och KPI för juli månad 2025.

**före detta IPD*

Den i bilagt förslag till tomträttsavtal uppgivna m^2 ljus BTA baseras på ett preliminärt utnyttjande enligt ritningar upprättade av Bergkrantz Arkitektur AB daterade 2025-12-04. I det kommande tomträttsavtalet ska bruttoarean och tomträttsavgälden baseras på de ritningar för vilka bygglov beviljas.

Bolaget är medvetet om att Fastigheten kan innehålla lämningar från tidigare verksamheter, exempelvis stödmurar, ledningar med mera. Bolaget tar på sig ansvaret för att utan ersättning avlägsna dessa anläggningar om Bolaget anser det nödvändigt alternativt att anpassa sin byggnad till befintliga konstruktioner. Bolaget ansvara inte föra att anläggningar inom Högsätra 10, såsom brokonstruktion och centrumbyggnad rivs. Detta reglera i avtal mellan Staden och tomträttshavaren till Högsätra 10.

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

Gatubelysning och ledningar med mera
Bolaget medger Staden eller den Staden sätter i sitt ställe att inom Fastigheten/blivande tomträtten utan ersättning för all framtid anlägga, nyttja, underhålla och ombygga följande:

- Gatubelysning med tillhörande ledningar och därtill hörande anordningar samt skyltar för allmänna gator och vägar. Placering bestäms efter samråd med Bolaget.

2.3 Rivning

Staden ombesörjer och bekostar rivning av befintlig bebyggelse inom den del av Sätra 2:1 som sedermera ska ingå i Fastigheten. Rivningen ska vara slutförd senast vid upplåtelsedagen enligt § 2.2.

Befintlig bebyggelse inom del av Högsätra 10 som sedermera ska ingå i Fastigheten ska rivas av befintlig tomträttshavare av tomträtten till fastigheten Högsätra 10 innan fastighetsreglering i enlighet med § 2.1 kan ske.

Bolaget ombesörjer och bekostar rivning av befintlig bebyggelse inom den del av Tomträtten som sedermera ska ingå i Fastigheten.

2.4 Föroreningar

Förorening inom Fastigheten ska hanteras på olika sätt enligt nedan, respektive området är markerat på en kartbild, se Bilaga 2. De två områdena som har markerats utgör gemensamt Fastigheten.

Exploatering inom befintlig tomträtt (Tomträtten)
Bolaget utför och bekostar erforderliga markundersökningar och hantering av eventuella markföroreningar inom Fastigheten i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser.

Innan markundersökningsarbetet påbörjas samt i samband med att Bolaget kontaktar Stadens tillsynsmyndighet (miljöförvaltningen) så ska även exploateringskontorets miljöenhet kontaktas

Exploatering inom Fastigheten exkl. befintlig tomträtt (Tomträtten)
Bolaget och Staden ska utföra och Bolaget bekosta erforderliga markmiljöundersökningar i syfte att säkerställa den blivande kvartersmarkens lämplighet samt vid behov provtagningar och utredningar för att bedöma behovet av efterbehandlingsåtgärder. Med efterbehandlingsåtgärd avses en åtgärd som syftar till att eliminera eller minska den nuvarande och framtida påverkan på människors hälsa, miljön eller naturresurser från föroreningar i mark, grundvatten, sediment, deponier, byggnader och anläggningar.

Bolaget ansvarar för att ansöka om erforderliga tillstånd.

Om Bolaget påträffar föroreningar eller har anledning att misstänka föroreningar ska Bolaget omgående informera Staden. Om föroreningshalter är över Naturvårdsverkets generella riktvärden för förorenad mark för mindre känslig markanvändning (MKM) ska fortsatt hantering ske enligt en av Staden upprättad handlingsplan.
Vid genomförande av exploatering fördelas kostnader för hantering av förorenade massor enligt följande.

Bolaget svarar för alla kostnader förknippade med hantering av jordmassor med halter upp till och med MKM samt övrig hantering av föroreningar med undantag för de merkostnader som Staden står för vid hantering av jordmassor enligt nedan.
Vid utförande av teknisk schakt svarar Staden för de merkostnader som uppstår för transport och avlämning till mottagningsanläggning av jordmassor med anledning av att jordmassorna har halter över MKM om inte Bolaget har avsättning för dessa jordmassor. Vid saneringsschakt står Staden även för vissa merkostnader som uppstår vid utförande av schakt och återfyllning med anledning av att jordmassorna har halter över MKM. Med avsättning avses bolagets återanvändning, återvinning på annan plats eller försäljning av berörda jordmassor. Med teknisk schakt avses jordschakt som utförs oavsett föroreningsnivå i marken och som utförs som en del av byggprojektet. Med saneringsschakt avses jordschakt, utöver teknisk schakt, som utförs i syfte att uppnå acceptabla risker och beslutat åtgärdsmål med avseende på markföroreningar.
Villkoren avseende Bolagets rätt till ersättning för merkostnader utvecklas i av Staden upprättad handlingsplan [bilaga 4]. Bolaget förbinder sig att följa handlingsplanen. Av handlingsplanen följer bl.a. att det för Bolagets rätt till ersättning krävs att klassificering av jordmassor är välgrundad utifrån representativa halter inom berört markområde Staden bekostar inga åtgärder beställda av Bolaget om Staden i förväg inte godkänt detta.

Staden ersätter inte Bolaget för eventuella stilleståndskostnader eller dylikt i samband med en eventuell efterbehandlingsåtgärd.
Stadens åtagande enligt ovan avser endast markföroreningar som påträffas i samband med den i denna överenskommelse överenskomna exploateringen och avser enbart sådana föroreningar som uppkommit före Bolagets övertagande av marken.

§ 3

GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

3.1 Genomförande, samordning och tidplan

Staden och Bolaget förbinder sig ömsesidigt att:

- genomföra exploatering på Fastigheten och 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 med de ledningsdragande bolagen.

Bolaget förbinder sig att

- vid projektering, bygglovsansökan och byggnation inom Fastigheten anpassa sina entrèer och dörrar till Stadens projekterande höjder för intilliggande allmän plats. Staden förbinder sig att delge projekterade höjder till Bolaget i samband med detaljprojektering av allmän plats.

- vid projektering, bygglovsansökan och byggnation inom Fastigheten anpassa sig till projekterade servispunkter för teknisk försörjning

- vid inflyttningen ha färdigställt den yttre miljön så att de boende får en acceptabel kontakt med allmän plats.

Staden har upprättat Produktionsförutsättningar för Sätra centrum, Bilaga 6. Bilagan beskriver förutsättningar och krav vid genomförande av entreprenadarbeten i projektet. Bolaget förbinder sig att följa vad som anges i bilagan och att arbeta gemensamt med Staden samt övriga berörda byggaktörer. Bolaget förbinder sig även att bilagan ska vara en del i Bolagets kommande entreprenadupphandlingar för projektet, så att Bolagets entreprenörer omfattas av bilagans förutsättningar och krav.

Staden och Bolaget har gemensamt upprättat en tid- och skedesplan för exploateringen, se Bilaga 7. Tid- och Skedesplanen är preliminär och uppdateras under projektets genomförande.

Parkering
Bolaget förbinder sig vidare att vid exploateringen tillämpa vad som anges gällande parkeringstal (p-tal) i planbeskrivningen. Parkerings PM framtaget av Bolaget är bifogat, se Bilaga 5.

Trafikförvaltningen
Bolaget ska träffa avtal med Trafikförvaltningen , detta då byggnation sker närmare än 50 meter från spårområde. Avtal med Trafikförvaltningen ska vara träffat inför att genomförandebeslut inom Projekt Sätra centrum tas upp i kommunfullmäktige.

3.2 Bostäder

Bolaget ska inom Fastigheten uppföra bostadsbebyggelse innehållande cirka 80 lägenheter, kommersiella lokaler etc.

Bolaget ska upplåta bostäderna med hyresrätt.

När bostadslägenheter med hyresrätt upplåts första gången ska minst 50 procent av bostadslägenheterna förmedlas av Stockholms stads Bostadsförmedling AB, om inte överenskommelse om annat träffas med Stockholms stads Bostadsförmedling AB.

När bostadslägenheter därefter blir lediga ska Bolaget verka för att lägenheterna förmedlas enligt det vid förmedlingstillfället gällande avtalet mellan Fastighetsägarna Stockholm, 802000-8580, och Stockholms stads Bostadsförmedling AB, eller den som Staden sätter i dess ställe.

3.3 Bygg- och anläggningskostnader med mera

Bolaget ansvarar för och bekostar projektering samt bygg- och anläggningsarbeten inom Fastigheten. Bolaget ansvarar för och bekostar därvid även projektering och

genomförande av återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid Fastigheten och som är en följd av Bolagets bygg- och anläggnings-arbeten på Fastigheten, se § 3.8 nedan.

3.4 Ledningar

Inom Fastigheten finns idag ledningar för opto, dagvatten och el. Staden, tillsammans med ledningsägarna, ansvarar för omläggning av de ledningar som idag är inom fastigheterna Sätra 2:1 och Högsätra 10 och sedermera ska ingå i Fastigheten. Bolaget är införstått med att ledningsomläggningen innebär att ledningar/ledningsrester tagna ur drift kan ligga kvar inom Fastigheten. Bolaget tar på sig ansvaret för att om så krävs för genomförandet av exploateringen, utan ersättning avlägsna dessa ledningar/ledningsrester.

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

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

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

Fjärrvärmeservis
Ingen anslutning av fjärrvärme till Fastigheten sker i anslutning till det blivande allmänna torget. Om Fastigheten ska anslutas till fjärrvärme så ansvarar och bekostar Bolaget det. Fjärrvärmeanslutning till Fastigheten behöver ske via Tomträtten enligt redovisning i *PM Sätra C ledningssamordning – inför detaljprojektering 2026*, daterat 2026-03-13.

3.5 Befintlig vegetation och mark

Allmän platsmark
Bolaget ansvarar för att träd, annan vegetation och berg på allmän platsmark intill Fastigheten inte skadas under den tid exploateringen genomförs. Bolaget ska skydda träd och vegetation på ett betryggande sätt genom att avgränsa Fastigheten med ett stabilt två meter högt stängsel. Bolaget är skyldigt att åta försiktighetsåtgärder vid schakt i närheten av träd och ska följa riktlinjer *Växtbäddar i Stockholms stad – en handbok 2017*. Bolaget ansvarar för att Bolaget, eller företag som Bolaget anlitar, inte på något sätt nyttjar denna mark utan tillstånd från staden.

Vid överträdelse ska Bolaget för dött eller skadat träd utge vite till staden enligt Bilaga 8. För kompakterad eller på annat sätt skadad mark utgår vite om 25 000 kronor per kvadratmeter.

Bolaget ska därutöver på egen bekostnad återplantera nya träd för de träd som är döda eller borttagna, samt återställa marken enligt stadens anvisning.

Om Bolagets schakt medför skador på berg på allmän plats ska Bolaget till Staden utge vite om 50 000 kronor per kvadratmeter påverkad allmän platsmark. Bolaget ska därutöver på egen bekostnad återställa marken enligt stadens anvisningar.

Om det finns risk för fall inom Fastigheten ska Bolaget uppföra ett fallskydd inom Fastigheten.

Vid annan skada ansvarar Bolaget för att reparera skadan, eller för att bekosta Stadens reparation av skadan. Om Bolaget nyttjar allmän platsmark intill Fastigheten utan tillstånd, se § 3.8 nedan.

Gemensam syn
Innan byggstart sker ska parterna gemensamt inspektera träd, annan vegetation, mark och berg som omfattas av denna paragraf. Vid denna inspektion, som Bolaget ska kalla till minst tre veckor (minst 15 arbetsdagar) innan planerad etablering och byggstart, 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 Fastigheten eller till mark som Bolaget eller av Bolaget anlitad entreprenör planerar att söka tillstånd för att ianspråkta under etableringstiden. Den gemensamma synen skall protokollföras opartiskt och delges och signeras av båda parter.

3.6 Krav på tillgängliga anläggningar under utbyggnadstiden

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

3.7 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.

3.8 Ytor för byggnation och byggetablering

Byggnation inklusive schakt och byggetablering ska ske inom Fastigheten. Skulle Staden och Bolaget bedöma att befintlig allmän plats behöver tas i anspråk, ska Bolaget tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlitad entreprenör, i god tid före byggstart samråder med trafikkontoret om vilka ytterligare ytor som behövs och under hur lång tid dessa ytor behövs.

Bolaget ska inhämta och bekosta alla erforderliga tillstånd till exempel schakttillstånd för grävning och schaktning i offentlig platsmark, trafikanordningsplan och polistillstånd enligt ordningslagen för användning av offentlig plats, som behövs för i stycket ovan nämnda åtgärder samt för genomförande av återställande- och anslutningsarbeten i allmän platsmark. För användning av offentlig plats utgår avgift enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Bolaget ska tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlitad entreprenör, håller sig inom Fastigheten och ytor enligt ovan nämnda tillstånd. Trafikkontoret kan komma att göra en polisanmälan om Bolaget eller dess entreprenör olovligen skulle nyttja allmän platsmark. Staden kan även komma att kräva Bolaget på skadestånd.

Fastigheten ska avgränsas med ett stabilt minst två meter högt stängsel. Godkända ytor för genomförandet av byggnationen inklusive schakter och byggetablering inom allmän plats ska avgränsas i enlighet med de tillstånd som lämnats för dessa.

Projektering och utförande av alla återställande- och anslutningsarbeten i allmän platsmark ska utföras i samråd med Staden (exploateringskontoret) och godkännas av trafikkontoret och /eller berörd stadsdelsförvaltning. Projektering och utförande ska ske enligt stadens standard. Projekteringshandlingar ska av Bolaget bifogas till ansökan om schakttillstånd hos trafikkontoret för att bland annat utgöra underlag för den syn/besiktning som görs när arbetena är färdigställda. Bolaget ska även meddela Staden (exploateringskontoret) att ansökan är inskickad till trafikkontoret och delge de inskickade handlingarna.

Bolaget ska utöver syner och besiktningar enligt ovan nämnda tillstånd efter projektets färdigställande kalla Staden (exploateringskontoret) till besiktning enligt § 3.5 ovan.

3.9 Bygglogistik

Bolaget har för avsikt att skapa en gemensam logistiklösning som kan komma att innefatta:

- Checkpoint
- Skalskydd
- Plats för byggavfall
- Bodetablering
- Förvaringscontainrar

Övriga aktörer på platsen, såsom andra byggaktörer samt Staden, har rätt att ansluta sig till denna och ansvarar då ekonomiskt för sin proportionella del av kostnaden för etablering, drift, underhåll och avveckling av lösningen under den tid aktören nyttjar eller har tillgång till lösningen.

Om en gemensam logistiklösning inrättas så ska Staden underrättas. Om Bolaget och Staden kommer överens så kan den gemensamma logistiklösningen som nämns ovan inrättas av Staden. Staden ansvara då för styrning och kostnad ska fördelas proportionerligt.

3.10 Åtagande gällande hållbarhet

Bolaget åtar sig att uppfylla kraven enligt "Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm", i Bilaga 9.

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.

3.11 Åtaganden gällande social hållbarhet

Planområdet är en del av Fokus Skärholmen som har ett särskilt uppdrag om socialt hållbar stadsutveckling. Uppdraget innebär att exploateringen ska vara socialt värdeskapande utifrån de lokala behoven.

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 och uppföljning i enlighet med Bilaga 10.

Fokus Skärholmen har även genom Stadsbyggnadskontoret tagit fram dokumentet *Stadsbyggnadsstrategier för social hållbarhet Fokus Skärholmen*, (Stockholms stadsbyggnadskontor, maj 2017, dnr 2015-17268) som beskriver fyra strategier. Genom planprocessen identifieras ofta behov för området inom de fyra strategierna som Bolaget och staden gemensamt kommit överens om.

Bolaget förbinder sig att redovisa efterfrågade uppgifter gällande åtaganden för social hållbarhet enligt Bilaga 10, för verifiering och uppföljning i av Staden anvisat system

för uppföljning. Bolaget godkänner att Staden får tillgång till redovisade uppgifter samt att Staden får publicera resultatet från uppföljningen.”

3.12 Dagvatten

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

3.13 Tillgänglighet i utemiljö

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

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

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

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

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

3.14 Fiberanslutning

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

3.15 Gestaltningsprogram

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 har ett gestaltningsprogram upprättats, se Bilaga 11. Gestaltningsprogrammet utgör ett för Staden och byggaktörerna gemensamt underlag för projektering, bygglovhantering, byggande och förvaltning av bebyggelse inom Planområdet.

Bolaget förbinder sig att följa gestaltningsprogrammet vid projektering, upphandling och uppförande av bebyggelse på Fastigheten samt att ha kostnadsansvaret för dess genomförande.

3.16 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.

3.17 Avfallshantering

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

3.18 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.

ÖVRIGA VILLKOR

4.1 Säkerhet

CCAJ Förvaltnings AB (org, nr. 556590-5170) och Tolls Byggnads AB (org, nr. 556622-0595) har åtagit sig, se Bilaga 12, att såsom för egen skuld (proprieborgen) svara solidariskt med Bolaget gentemot Staden för rätta fullgörandet av samtliga de förpliktelser och åtaganden som åligger Bolaget enligt denna överenskommelse om exploatering samt de avtal som Staden och Bolaget ingår som en följd av densamma.

För de fall tomträtten eller del därav, ska överlåtas på annan kan denna säkerhet komma att ersättas av en annan borgensförbindelse, självständig bankgaranti eller annan motsvarande säkerhet som Staden skäligen kan godta. Det åligger Bolaget att tillse att de nya ägarna ställer sådan säkerhet för att CCAJ Förvaltnings AB (org, nr. 556590-5170) och Tolls Byggnads AB (org, nr. 556622-0595) ska kunna frias från hela eller delar av sitt åtagande enligt borgen. CCAJ Förvaltnings AB (org, nr. 556590-5170) och Tolls Byggnads AB (org, nr. 556622-0595) 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 CCAJ Förvaltnings AB (org, nr. 556590-5170) och Tolls Byggnads AB (org, nr. 556622-0595) från sitt åtagande.

4.2 Viten

Bolaget förbinder sig vid vite av 3 400 000 kronor, i penningvärde 2026-04-01, att senast 5 år efter upplåtelsedagen ha uppfyllt samtliga åtaganden enligt denna överenskommelse. När tomträttsavtal enligt § 2.2 ovan träffats ska detta vite sättas ned till 1 100 000 kronor, i penningvärde 2026-04-01. Detta vite ska gälla jämte det i tomträttsavtalet föreskrivna vitet.

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

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

Vitet ska jämkas om det är uppenbart oskäligt med hänsyn till överträdelsens omfattning och karaktär i förhållande till de åtaganden som Bolaget har fullgjort samt med beaktande av övriga omständigheter.

Oaktat om rätt till vite föreligger har Staden alltid rätt att erhålla ersättning för faktisk skada som Staden lider på grund av bolagets avtalsbrott. I sådant fall ska redan erlagt

vite avräknas från skadeståndet. Utgivande av vite på verkar inte heller Stadens möjlighet att göra gällande andra påföljder i anledning av Bolagets avtalsbrott.

4.3 Överlåtelse av överenskommelse

Innan tomträtt upplåtits får Bolaget inte utan Stadens skriftliga medgivande överlåta några rättigheter eller skyldigheter som följer av denna överenskommelse.

När tomträtt upplåtits förbinder sig Bolaget, vid vite av 4 600 000 kronor i penningvärde 2026-04-01, att vid överlåtelse av tomträtten tillse att den nya tomträttshavaren övertar samtliga förpliktelser enligt denna överenskommelse genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa nedanstående bestämmelse. Om Fastigheten delats upp i flera tomträtter får vitesbeloppet fördelas i proportion till den totala byggrätten inom Fastigheten. Vid överlåtelse av sådan tomträtt äger Bolaget rätt att i nedanstående bestämmelse i avtalet angående överlåtelsen ange detta lägre vitesbelopp. Bolaget ska samråda med Staden om fördelning av vitesbelopp enligt ovan.

”Köparen förbinder sig att i av Stockholms stad påfordrade delar efterkomma mellan Stockholms stad och GreenDoor Sätra torg AB träffad *överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom del av Djursätra 3, Sätra 2:1 och Högsätra 10, Sätra (Hus E)* daterad [åååå-mm-dd]. Överenskommelsen bifogas i avskrift. Köparen ska vid överlåtelse av tomträtten tillse att också efterföljande tomträttshavare binds vid överenskommelsen, vilket ska fullgöras genom att denna bestämmelse, med i sak oförändrad text intages i överlåtelsehandlingen. Sker inte detta ska köparen utge vite till Stockholms stad med 4 600 000 kronor i penningvärde 2026-04-01. 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.

4.4 Fullgjorda åtaganden

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

4.5 Överenskommelsens giltighet

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

dels kommunfullmäktige senast 2027-04-30 godkänner överenskommelsen genom beslut som senare vinner laga kraft.

dels kommunfullmäktige antar ny detaljplan enligt § 1.2 senast 2027-04-30, genom beslut som senare vinner laga kraft.

dels kommunfullmäktige senast 2027-04-30 godkänner förslag till genomförandebeslut för Sätra centrum, genom beslut som senare vinner laga kraft.

Bolaget är medvetet om

att kommunfullmäktige beslutar om att anta detaljplan. Beslut om att anta detaljplan ska föregås av samråd med dem som berörs av planen och andra beredningsåtgärder. Bolaget är även medvetet om att sakägare har rätt att överklaga beslut att anta detaljplan och att beslut om antagande av detaljplan kan prövas i särskild ordning.

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

* * * * *

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

Stockholm den	Stockholm den
För Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd	För GreenDoor Sätra torg AB
..... ( )	..... ( )
..... ( )	..... ( )

BILAGOR

1. Detaljplanekarta med den blivande tomträttsfastigheten markerad
2. Kartbild, Rivning m.m.
3. Förslag till tomträttsavtal med Bilaga
4. Handlingsplan 2024-12-18
5. PM Parkering
6. Produktionsförutsättning
7. Tid- och skedesplan, 2026-04-22
8. Vite träd
9. Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm, version 3.0
10. Sociala åtaganden
11. Gestaltningsprogram
12. Kopia av borgenshandling