

Mellan Stockholms kommun (org. nr. 212000-0142), genom dess exploateringsnämnd nedan kallat **Staden** och Stiftelsen Stora Sköndal (org.nr. 802000-6725) (nedan Stiftelsen), Stora Sköndal Framtidsutveckling AB (org. nr. 559093-4559) (nedan FUAB), Stora Sköndal Bygg AB (org. nr. 559055-3136) (nedan SSBAB) samt Stora Sköndal tomt 3.2 AB (org. nr. 559279-4480) (nedan SST3.2) nedan kallade **gemensamt Bolagen**,

samt Stora Sköndal tomt 1.1 AB (org. nr. 559282-5896), Stora Sköndal tomt 1.2 AB (org. nr. 559282-5904), Stora Sköndal tomt 1.3 AB (org. nr. 559282-5938), Stora Sköndal tomt 1.4 AB (org. nr. 559282-5946), Stora Sköndal tomt 2.1 AB (org. nr. 559282-5912), Stora Sköndal tomt 2.2 AB (org. nr. 559282-5920), Stora Sköndal tomt 2.3 AB (org. nr. 559279-8432), Stora Sköndal tomt 3.1 AB (org. nr. 559279-4472), Stora Sköndal tomt 3.4/3.5 AB (org. nr. 559282-5953), Sköndal tomt 4.1 AB (org. nr. 559279-4530), Stora Sköndal tomt 4.2 AB (org. nr. 559279-4902), Stora Sköndal tomt 4.3 AB (org. nr. 559279-4522), Stora Sköndal tomt 4.4 AB (org. nr. 559285-5836) nedan kallade **gemensamt Lottbolagen**,

har under de förutsättningar som anges i § 6 nedan träffats följande:

## **Exploateringsavtal för Etapp 2A, Kollekten 1, Sköndal 1:8 och 1:26 inom Stora Sköndal**

### § 1

#### MARKÄGANDE OCH DETALJPLAN

##### 1.1 Tidigare avtal m.m

För programområdet Stora Sköndal har Stiftelsen Stora Sköndal (org.nr. 802000-6725) och Stora Sköndals Fastighet Tomt 6 AB, senare namnändrat till Stora Sköndal Bygg AB, (org.nr. 559055-3136) tecknat ett föravtal till planerad exploatering inom Sköndal. Avtalet anger principer för överföring av mark och anläggningar mellan parterna samt principer för åtaganden främst vad gäller kostnader för framtagande av handlingar samt utförande avseende anläggningar, såsom parker, gator etc. på allmän platsmark. Vidare har år 2023 ett tillägg till föravtalet tecknats som reglerar överföring av en skoltomt, att garage på skoltomten ska utredas vidare, förutsättningar för eventuellt uppförande av stationär sopsug samt fördelning av ansvar och kostnader för utbyggnad av Sköndalsvägen mellan Staden och Bolagen. I tilläggsavtalet inträder även Stora Sköndals Framtidsutveckling AB (org.nr. 559093-4559) som avtalspart jämte Stiftelsen Stora Sköndal och Stora Sköndal Bygg AB.

I enlighet med föravtal och tillägg till föravtal har följande tagits fram.

- Underlag för detaljplanen avseende kvartersmark, vilket Bolagen, Staden och Byggherrar upprättat.
- Systemhandling allmän platsmark, vilket Bolagen upprättad 2023-05-26
- Gestaltningsprogram, kvalitetsprogram daterat 2020-05-11
- Trafikutredning Sköndalsvägen, vilket Staden upprättat 2021-12-10

- Systemhandling Sköndalsvägen etapp 1, vilket Staden upprättat 2023-05-12
- Övriga utredningar för Detaljplanen (allmänna, för kvartersmark och för allmän platsmark).

Föravtal och tillägg till föravtal omfattar hela programområdet för program för Stora Sköndal. Detta exploateringsavtal fullföljer och ersätter föravtalet och tillägg till föravtal i de delar som avser etapp 2A, om inte annat anges i detta Avtal.

Staden har även ingått föravtal med Förvaltnings AB Storskogen avseende fastigheten Stockholm Sköndal 1:14 avseende dess deltagande i och genomförande av Detaljplanen. Staden ska ingå exploateringsavtal med Förvaltnings AB Storskogen.

Staden har vidare ingått avtal om markanvisning och överenskommelse om exploatering med Stockholms Stads Parkering AB (**Stockholm P**) och Skolfastigheter i Stockholm AB ("**SISAB**") avseende Skolfastigheten.

## 1.2 Markägande

Bolagen är ägare till fastigheterna Stockholm Kollekten 1, Sköndal 1:8 och 1:26 på det sätt som anges nedan. Inom det område som är markerat med heldragen blå begränsningslinje på bilagd detaljplanekarta, Bilaga 1.2, nedan kallat **Exploateringsområdet**, avser Lottbolagen att inom kvartersmark låta uppföra ny bostadsbebyggelse, vårdbostäder och verksamhetslokaler samt SSBAB, tillsammans med ledningsbolag, allmän plats i form av gator, parker, underjordiska ledningar m.m.

Sköndal 1:8 ägs av FUAB.

Kollekten 1 ägs av Stiftelsen.

Sköndal 1:26, samägs vid tidpunkten för detta Avtals tecknande av SSBAB tillsammans med 12 stycken av lottbolagen, vilka tillsammans är ägare av ideella andelar i Sköndal 1:26. Enligt avtal mellan ägarna till Sköndal 1:26 ska fastigheten när Detaljplanen (definierad nedan) vunnit laga kraft klyvas i klyvningslotter motsvarande de kvarter som redovisas nedan. Stora Sköndal tomt 3.2 AB är det lottbolag som ska bli mottagare av klyvningslotten för Skolfastigheten (definierad nedan). Staden förvärvar i detta exploateringsavtal SSBABs och Stora Sköndal tomt 3.2 ABs andelar i Sköndal 1:26 med villkor att de bryts ut.

Två av Lottbolagen, Stora Sköndal tomt 4.1 AB och Stora Sköndal tomt 4.4 AB, ska bli ägare till avstyckningslotter som kommer att avstyckas från Kollekten 1 respektive Sköndal 1:8.

Bolag inom samma koncern som Bolagen har ingått aktieöverlåtelseavtal avseende aktierna i respektive Lottbolag (förutom Stora Sköndal tomt 2:3 AB och Stora Sköndal tomt 3:2 AB), och därmed sammanhängande avtal, med de externa parter som redovisas nedan.

Nedan visas ägarstrukturen till fastigheter inom Exploateringsområdet och slutliga ägare till Lottbolagen i sin helhet:

### **Sköndal 1:26**

Stora Sköndal Bygg AB  
 Stora Sköndal tomt 1.1 AB  
 Stora Sköndal tomt 1.2 AB  
 Stora Sköndal tomt 1.3 AB  
 Stora Sköndal tomt 1.4 AB  
 Stora Sköndal tomt 2.1 AB  
 Stora Sköndal tomt 2.2 AB  
 Stora Sköndal tomt 2.3 AB  
 Stora Sköndal tomt 3.1 AB  
 Stora Sköndal tomt 3.2 AB  
 Stora Sköndal tomt 3.4/3.5 AB  
 Stora Sköndal tomt 4.2 AB  
 Stora Sköndal tomt 4.3 AB

### **Slutliga ägare**

(Blivande allmän plats)  
 (kv F, Heba/Åke Sundvall)  
 (kv G, Heba/Åke Sundvall)  
 (kv C, Wallenstam)  
 (kv B, Wallenstam)  
 (kv E, Heba/Åke Sundvall)  
 (kv D, Heba/Åke Sundvall)  
 (Förskolan Villan, FUAB)  
 (kv H, NREP)  
 (Skolfastigheten, Staden)  
 (kv A, Wallenstam)  
 (kv K, K2A)  
 (kv J, K2A)

### **Sköndal 1:8 (del inom Planområdet)**

Stora Sköndal Framtidsutveckling AB  
 Stora Sköndal tomt 4.4 AB

(kv I, Förvaltnings AB  
 Storskogen )

### **Kollekten 1 (del inom Planområdet)**

Stiftelsen Stora Sköndal  
 Stora Sköndal tomt 4.1 AB

(kv L, K2A)

Parterna är överens om att Bolagen och Lottbolagens åtaganden enligt detta Avtal endast ska avse åtaganden som är hänförliga till Bolagen och Lottbolagens respektive fastigheter efter avstyckning och klyvning. Lottbolagen ska sålunda ej vara solidariskt ansvariga för Lottbolagens eller Bolagens åtaganden.

### 1.3 Detaljplan

Staden, Bolagen och Lottbolagen (nedan gemensamt kallade **Parterna** och var för sig kallade **Part**) förbinder sig ömsesidigt att verka för att detaljplan för del av fastigheten Sköndal 1:8, 1:26, Kollekten 1 m.fl. antas och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplaneförslag för Sköndal 1,8 m.fl. DP2019-09138 nedan kallad **Detaljplanen**. Detaljplanekarta bifogas, i enlighet med Bilaga 1.3.a. Det geografiska område som omfattas av Detaljplanen benämns nedan **Planområdet** heldragen röd begränsningslinje på bilagd detaljplanekarta, Bilaga 1.3.b.

### 1.4 Skillnad mellan Exploateringsområdet och Planområdet

Exploateringsområdet avviker till viss del från Planområdet eftersom dels Bolagens utbyggnad av allmän plats på några områden, i enlighet med vad som framgår av Bilaga 1.2, kommer att utföras på Stadens mark dels att fastigheten Stockholm Sköndal 1:14 ingår i Planområdet men inte i Exploateringsområdet och regleras i ett separat avtal. Vidare kommer Staden att svara för utbyggnad av allmän plats inom den del av Planområdet som omfattar Sköndalsvägen. Den del av området som omfattas av

Bolagens och Lottbolagens exploateringsområden kallas nedan för Exploateringsområdet och är markerat med heldragen blå begränsningslinje se Bilaga 1.2.

## § 2

### ÖVERLÅTELSE OCH FASTIGHETSILDNING AV ALLMÄN PLATS M.M.

#### 2.1 Överlåtelse

Bolagen ska överlåta mark som ska bli allmän plats till Staden.

#### Köp

SSBAB överlåter med äganderätt till Staden 1101/100000 andelar av fastigheten Sköndal 1:26 med villkor att den del av fastigheten som enligt detaljplan DP2019-09138 ska utgöra allmän plats ska brytas ut till en ny fastighet genom klyvning.

Bolagen överlåter med äganderätt till Staden de delar av Exploateringsområdet inom fastigheterna Sköndal 1:8 och Kollekten 1 som enligt Detaljplanen ska bli allmän plats, se Bilaga 1.3.a. Parterna är införstådda med att avsikten är överföra dessa markområden till Sköndal 1:26 och ingå i överlåtelsen enligt föregående stycke.

Parterna är överens om att de delar av Exploateringsområdet som omfattas av överlåtelsen, genom fastighetsreglering ska tillföras Stadens fastighet Stockholm Sköndal 2:1. Fastighetsregleringen ska, vad gäller mark för anläggningar enligt § 4.4 nedan, genomföras vid den tidpunkt då följande villkor är uppfyllda för respektive etapp:

- (i) Detaljplanen ska vara antagen med lagakraftvunnet beslut;
- (ii) Samtliga anläggningar inom aktuell etapp ska vara slutbesiktigade och godkända av Staden vid övertagandesyn; samt
- (iii) Anläggningar enligt § 4.4 ska kunna upplåtas till allmänt utnyttjande, vara anslutna till omgivande gator och kunna användas för avsett ändamål.
- (iv) Anslutningsåtgärder som sträcker sig utanför planområdet, bland annat anslutning till platåparken och cykelbana vid Magnoliatomten ska vara utförda, besiktigade och godkända av Staden.
- (v) Alla Lottbolagens kvartersmark som angränsar till gatemark som ingår i den etapp som ska överlämnas ska vara färdigbyggd
- (vi) Vändmöjligheter för stadens skötselbilar ska ha färdigställts och godkänts av staden.
- (vii) Tungavstängning och vändmöjligheter för byggtrafik ska ha upprättats på de delar av gatan som inte har överlämnats till staden så att den del av gatan som ska övertas av staden inte trafikeras av byggtrafik.

För det fall Lottbolags eller Sköndal 1:14s kvartersmark inte är färdigställd vid den tid som anges i kolumnen ” Tid för färdigställande efter DP LK ” i tabell under 5.2 ska Lottbolagen och ägaren till Sköndal 1:14 träffa kompletterande överenskommelser med Staden för att säkerställa utförandet av erforderliga återställningsarbeten på allmän plats som orsakats av Lottbolagets arbeten med färdigställande av kvartersmarken. Lottbolagen ska svara för kostnaden för sådana återställningsarbeten. Vidare ska Staden

och Bolagen, under medverkan från Trafikkontoret, inleda förhandling för bestämmande av ersättning som Bolagen ska betala till Staden på grund av att villkoret (v) ovan inte har uppfyllts. Ersättningen ska baseras på Trafikkontorets bedömning av de merkostnader som kommer belasta den allmänna platsen genom att kvartermarken byggs ut efter överlämnande av allmän plats. Från dessa merkostnader ska avräknas de återställningsarbeten som ankommer Lottbolagen enligt ovan samt hänsyn tas till Bolagens uppfyllda åtagande avseende garanti och ansvar enligt 4.4 samt eventuella viten 5.2. När sådana överenskommelser har träffats med Bolagen och Lottbolagen ska fastighetsregleringen genomföras.

Staden ansvarar för att träffa motsvarande överenskommelser om återställande och ersättning enligt ovan med ägaren till Sköndal 1:14 för det fall detta kvarter inte är färdigställt.

Bolagen ska ansöka om erforderlig fastighetsbildning och svara för kostnaden för denna. Staden ska biträda ansökan. Även Staden har rätt att ansöka om fastighetsbildning.

Fastighetsregleringen ska genomföras etappvis efterhand som området byggs ut med uppdelning enligt Bilaga 2.1.1 - Överlämningsplan och genomförandeetapper. Vid överlämning av respektive etapp ska följande gälla.

Staden tillträder marken och anläggningarna när fastighetsbildning har vunnit laga kraft, nedan kallad **Tillträdesdagen**.

Bolagen äger mark som i Detaljplanen utgör allmän plats. Enligt § 2.1 ovan ska denna mark överlåtas till Staden. Den överenskomna köpeskillingen för respektive markområde ska vara x procent av de kostnader som Bolagen redovisat som beskattningsunderlag vid uttagsbeskattning enligt mervärdesskattelagen (ML) avseende de till Staden överlåtna gatu- och parkanläggningarna, varvid x = vid var tidpunkt gällande skattesats uttryckt i procent av beskattningsunderlaget. Gällande skattesats vid tidpunkten för undertecknande av detta avtal är 25 procent. Köpeskillingen ska betalas etappvis vid tillträden enligt respektive etapp i Bilaga 2.1.1 till SSBAB.

Bolagen ska för köpeskillingens slutliga fastställande till staden överlämna en handling innehållande uppgifter som sägs i 13 kap. 36 § mervärdesskattelagen (ML). Staden skall vid mottagandet och med stöd av denna handling begära ersättning från Skatteverket för av Bolagen specificerad mervärdesskatt. Staden ska på bästa sätt verka för att ersättning erhålls från Skatteverket.

På begäran av Staden ska Bolagen överlämna revisorsintyg utvisande att överlämnad faktura avser uttagmoms för de aktuella anläggningarna.

Köpeskillingen skall erläggas inom 30 dagar till den del Skatteverket utbetalar den begärda ersättningen för mervärdesskatt till Staden. Bolagen äger ej påkalla betalning av sådan del av köpeskillingen som ej motsvaras av utbetald ersättning för mervärdesskatt.

Bolagen garanterar att den mark som ska överföras till Staden på Tillträdesdagen inte besväras av inteckningar, servitut, inskrivningar, eller andra rättigheter som utan inskrivning kan göras gällande utöver vad som följer av detta Avtal.

Skulle vid blivande fastighetsbildningsförrättning gränserna för de markområden, som ska överföras till Staden, ändras i mindre utsträckning ska överenskommelse om fastighetsreglering enligt denna punkt avse de vid förrättningen bestämda områdena.

#### Överenskommelse om fastighetsreglering

Parterna är överens om att de delar av Planområdet som är beläget utanför Exploateringsområdet, som enligt Detaljplanen ska bli allmän plats och är belägna på fastigheter som Bolagen är lagfarna ägare till, för närvarande Kollekten 1, genom fastighetsreglering ska tillföras Stadens fastighet Stockholm Sköndal 2:1 utan ersättning. Se Bilaga 2.1.2.

Parterna är överens om att de delar av planområdet som ska utgöra tekniska anläggningar (E- områden) och nyttjas av SVOA som Bolagen är lagfarna ägare till, genom fastighetsreglering ska tillföras Stadens fastighet Stockholm Sköndal 2:1 utan ersättning. För det fall som programområdet byggs ut på så sätt att den tekniska anläggningen behöver flyttas och marken ska utgöra kvartersmark för annan användning än teknisk anläggning ska staden genom fastighetsreglering överlåta marken utan ersättning till Bolagen.

Staden ska ansöka om erforderlig fastighetsbildning och Bolagen ska svara för kostnaden för denna.

#### Markåtkomst m.m. för utbyggnad av Maj Brings väg

Parterna är överens om att Staden snarast efter att Detaljplanen vunnit laga kraft ska ansöka om de förrättningsåtgärder som behövs för att anpassa fastighetsindelningen vid Maj Brings väg och Wilhelm Lindboms Väg vid kvarteret Sällskapslivet i enlighet med vad som framgår av Detaljplanen samt tillskapa markåtkomst för att möjliggöra erforderliga arbeten för att genomföra Detaljplanen. Det omfattar bland annat fastighetsreglering av parkmark och andra markområden i enlighet med Bilaga 2.1.3., bildande av rättighet så att Staden får tillträda och anpassa kantzonen till gångbanan och göra anslutningsåtgärder till gångbanan på mark som tillhör kvartersgatan till Sällskapslivets Samfällighetsförenings fastighet Stockholms Sällskapslivet 24, samt omprövning av gemensamhetsanläggningen för att möjliggöra utförande av markarbeten för att anpassa kvartersgatan till Detaljplanen och anslutning till allmän plats. Bolagen ska svara för kostnaden för Stadens arbeten, förrättningskostnaden, den ersättning som ska betalas samt kostnad för ombyggnad av gångväg och anpassning av Sällskapslivets Samfällighetsförenings kvartersgata inom Stockholm Sällskapslivet 24 så att den kan anslutas till den allmänna platsen. Staden ska verka för att ersättningar och kostnader som föranleds av lantmäteriförrättningen blir skäliga.

#### Ytterligare avtal och tillkommande kostnader för markförvärv och anläggningar m.m.

Skulle de marköverlåtelser som avtalats enligt detta Avtal erfordra ytterligare avtal eller överenskommelser för att kunna genomföras ska Parterna i god anda medverka till att sådana ingås på för Parterna godtagbara villkor.

Skulle Staden därvid behöva utge ersättning för förvärv av allmän platsmark som ska förvärvas från Bolagen enligt detta Avtal, utöver vad som överenskommit härom i Avtalet, är Bolagen skyldiga att till Staden erlægga belopp motsvarande Stadens kostnader såsom exploateringsbidrag.

## 2.2 Servitut och ledningsrätter

Bolagen och Lottbolagen medger att nedan angivna rättigheter får inskrivas som servitut i fastighet belägen inom Exploateringsområdet 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.

Staden medger att ett avtalsservitut upprättas för den för planområdet eventuella stationära eller mobila sopsugsanläggningen. Ersättning för servitut ska utgå enligt Stadens taxa vid upplåtelsetillfället.

Bolagen och Lottbolagen inom Planområdet och blivande allmän platsmark och Bolagen inom kvartersmark för E – område inom Stockholm Sköndal 1:8 ska permanent och under genomförandet av Detaljplanen utan ersättning upplåta utrymme för teknisk anläggning för pumpstation samt de allmänna ledningar som krävs för Detaljplanens genomförande. Sådana ledningar får inte förhindra framtida exploatering inom ramen för Program Stora Sköndal. Ledningar som är möjliga att flytta ska inte utgöra hinder enligt ovan.

### *Allmänna vatten och avloppsledning*

Bolagen medger Staden eller den som Staden sätter i sitt ställe, att på fastigheten Sköndal 1:8 utan ersättning för all framtid anlägga, bibehålla, underhålla, förnya och utöva tillsyn av

- Allmänna vatten- och avloppsledningar med erforderliga tillbehör inom område markerat med röd färg som Område för vatten och avloppsledningar i bifogad kartbilaga, Bilaga 2.2.1.

Bolagen medger att ovan angiven rättighet får säkerställas genom servitutsavtal som skrivs in i fastighetsregistret på belastad fastighet, i huvudsak i enlighet med bifogat utkast på servitutsavtal, Bilaga 2.2.2.

### *Allmän dagvattenledning*

Bolagen medger Staden eller den som Staden sätter i sitt ställe, att på fastigheten Sköndal 1:8 utan ersättning fram till detaljplan vunnit laga kraft för etapp 4 inom program Stora Sköndal anlägga, bibehålla, underhålla, förnya och utöva tillsyn av

- Allmän dagvattenledning med erforderliga tillbehör inom område markerat som Område för dagvattenledning i bifogad kartbilaga, Bilaga 2.2.3.

Bolagen medger att ovan angiven rättighet får säkerställas genom servitutsavtal som skrivs in i fastighetsregistret på belastad fastighet, i huvudsak i enlighet med bifogat utkast på servitutsavtal, Bilaga 2.2.4.

Parterna är införstådda med att ovan angiven allmän dagvattenledning kan komma att behöva bortskaffas och ersättas med en annan lösning inom ramen för det fortsatta genomförandet av Program Stora Sköndal och att ovan angiven rättighet därför kan vara tidsbegränsad. Med anledning därav ska sedan i punkten ovan angiven tidpunkt infallit Bolagen och Staden, eller den som Staden sätter i sitt ställe träffa nytt servitutsavtal genom vilket Bolagen ska medge Staden eller den Staden sätter i sitt ställe, att inom fastigheten Stockholm Stora Sköndal 1:8, rätt att för all framtid anlägga, bibehålla, underhålla, förnya och utöva tillsyn av

- Allmän dagvattenledning med erforderliga tillbehör inom område markerat som Område för dagvattenledning inom Område som Bolagen och Staden gemensamt ska fastställa.

#### *Framtida flytt av ledningar och teknisk anläggning*

Villkor om bortskaffande av den allmänna dagvattenledningen och pumpstationen enligt ovan samt anläggande av permanent dagvattenledning och pumpstation ska fastställas i kommande exploateringsavtal för den för ledningen aktuella etappen och i genomförandeavtal med VA huvudmannen.

#### *Tillfälliga rättigheter*

Bolagen och Lottbolagen ska utan ersättning upplåta erforderligt utrymme med hänsyn till övriga pågående arbeten samt verksamheter till ledningshavare inom och i direkt anslutning till det arbetsområde som erfordras i samband med utbyggnad av den allmänna VA-anläggningen. Genomförande och samordning sker enligt 4.1 nedan.

#### *Belysning och ledningar m.m.*

Bolagen och Lottbolagen medger Staden eller den som Staden sätter i sitt ställe, att inom Exploateringsområdet utan ersättning för all framtid anlägga, nyttja, underhålla och ombygga

- belysning och skyltar för allmänna gator och vägar, placering bestäms efter samråd med SSBAB.

#### *Linspänd belysning*

SSBAB och Lottbolagen medger Staden eller den som Staden sätter i sitt ställe rätt att utnyttja husfasader för infästning av bärlinor och kraftkablar till gatubelysningsanläggning, liksom erforderlig åtkomst vid underhåll och förnyelse av gatubelysningsanläggningen. Staden ska i sådana fall stå för kostnaden för anpassning av byggnadens fasader



### 2.3 Gemensamhetsanläggningar

Bolagen, Stora Sköndal tomt 4.4 AB och Staden förbinder sig att söka och medverka till genomförandet av erforderliga förrättningar enligt anläggningslagen för inrättande av gemensamhetsanläggning för branduppställningsplats för Sköndal 1:14 och kvarter I.

### 2.4 Gatukostnader och anläggningsavgifter

Lottbolagen är befriade från gatukostnadsersättning.

Efter genomförande av detta avtal är Bolagen såsom ägare till fastigheterna Kollekten 1, Sköndal 1:8 och 1:26 befriade från gatukostnadsersättning enligt Detaljplanen. Detta gäller inte kostnader för framtida förbättringar av gator eller andra allmänna platser med därtill hörande anordningar i enlighet med tillämplig lag.

Bolagen och Lottbolagen som ska bebygga inom Exploateringsområdet svarar för alla övriga kostnader inom Exploateringsområdet så som kostnader för anslutning av vatten- och avlopp, el och fjärrvärme m.m.

### 2.5 Markföroreningar

Bolagen och Lottbolagen ska, på sina respektive fastigheter, utföra och bekosta erforderliga markundersökningar och hantering av eventuella markföroreningar, inom Exploateringsområdet, undantaget Skoltomten och Sköndalsvägen, i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser. Innan markundersökningsarbetet påbörjas och i samband med att Bolagen och Lottbolagen kontaktar Stadens tillsynsmyndighet (miljöförvaltningen) ska även exploateringskontorets miljöenhet kontaktas gällande de delar av Exploateringsområdet som ska bli allmän platsmark.

Återfyllning med återvunna material och/eller jungfruligt material (täkt- och schaktmassor från tidigare oexploaterade områden) ska uppfylla de krav som för projektet i samråd med Staden redovisats till och godkänts av miljöförvaltningen gällande återfyllning. Bolagen och Lottbolagen ska på sina respektive fastigheter genom provning verifiera att ställda krav uppfylls.

Bolagen förbinder sig att i genomförandavtal med SVOA åta sig att stå för de merkostnader för transport och deponi för förorenade massor med halter över nivån för Naturvårdsverkets riktlinjer för mindre känslig markanvändning (MKM) som uppkommer p.g.a. efterbehandlingsåtgärder och som det inte finns någon avsättning för. Det noteras att hantering av massor med sulfider inte är att betrakta som sådan merkostnad.

## § 3

## MARKÖVERLÅTELSE OCH FASTIGHETSILDNING AVSEENDE FASTIGHET FÖR SKOLÄNDAMÅL.

3.1 Överlåtelse

Parterna är överens om att de delar av Exploateringsområdet, som enligt Detaljplanen ska utgöra skola, nedan kallad **Skolfastigheten**, markerad på bilagd detaljplanekarta, Bilaga 1.3.b, ska överlåtas till Staden.

Stora Sköndal tomt 3.2 AB överlåter med äganderätt till Staden 4257/50000 andelar av fastigheten Sköndal 1:26 med villkor att den del av fastigheten som enligt detaljplan DP2019-09138 ska utgöra skolfastighet ska brytas ut till en ny fastighet genom klyvning. Skolfastigheten är ca 12 930 kvadratmeter, är markerad på bilagd detaljplane-karta, Bilaga 1.3.b, Köpeskillingen normerad mot KPI för april 2022, är fjortonmiljoneråttahundrafemtio tusen (14 850 000) kronor.

Köpeskillingen ska med för Staden befriande verkan ska erläggas till Stora Sköndal tomt 3.2 AB.

3.2 Fastighetsbildning

SSBAB, Staden och Lottbolagen (undantaget Stora Sköndal tomt 4.1 AB och Stora Sköndal tomt 4.4 AB) har ansökt om klyvning av Sköndal 1:26 i syfte att Stora Sköndal tomt 3.2 AB ska bli ägare av den klyvningslott som ska utgöra Skolfastigheten och överlåta den till Staden i enlighet med vad som anges ovan.

SSBAB och Lottbolagen (undantaget Stora Sköndal tomt 4.1 AB Stora Sköndal tomt 4.4 AB) ska bekosta fastighetsbildningen. Staden ansvarar för och bekostar beställning av nybyggnadskarta.

För det fall Staden, efter bildande av och tillträde till Skolfastigheten, väljer att genomföra ytterligare fastighetsbildningsåtgärder exempelvis avstyckning till en tredimensionell fastighet ska Staden ansöka om och ansvara för samtliga kostnader till följd av sådan fastighetsbildningsåtgärd.

3.3 Tillträde

Staden ska tillträda Skolfastigheten inom 30 dagar från när fastighetsbildning enligt § 3.2 ovan har vunnit laga kraft, nedan kallad **Tillträdesdagen för Skolfastigheten**.

3.4 Betalning m.m.

Staden ska senast på Tillträdesdagen för Skolfastigheten betala slutlig köpeskillning i enlighet med § 3.1 ovan mot att Stora Sköndal tomt 3.2 AB utfärdar kvitterat köpebrev.

Stora Sköndal tomt 3.2 AB ska på Tillträdesdagen för Skolfastigheten överlämna till Staden de handlingar rörande Skolfastigheten som är i Stora Sköndal tomt 3.2 AB:s ägo och som bör tillkomma Staden i egenskap av ägare till Skolfastigheten.

### 3.5 Kostnader och intäkter

Alla skatter, räntor och andra kostnader för Skolfastigheten helt eller delvis genom sin andel som belöper på tiden före tillträdet ska betalas av Stora Sköndal tomt 3.2 AB och för tiden därefter av Staden. För det fall skatt, räntor och andra kostnader faktureras SSBAB och Lottbolagen för Skolfastigheten per kalenderår ska Staden svara för kostnader proportionerligt för antal månader (x) i förhållande till kalenderårets 12 månader.

Motsvarande ska gälla för intäkterna av Skolfastigheten.

En preliminär likvidavräkning ska upprättas per Tillträdesdagen i vilken Skolfastighetens kostnader och intäkter så långt som möjligt ska fördelas mellan Parterna. Slutlig likvidavräkning för Skolfastigheten per Tillträdesdagen ska upprättas av Stora Sköndal tomt 3.2 AB och överlämnas till Staden senast 60 Bankdagar efter Tillträdesdagen.

### 3.6 Evakueringar

SSBAB och Stora Sköndal tomt 3.2 AB ska svara för erforderliga evakueringar och ledningsflyttar (ledningarna som kvarstår i drift) inom Skolfastigheten. Samtliga avtal med hyresgäster ska vara uppsagda på Tillträdesdagen för Skolfastigheten.

### 3.7 Rivning och markföroreningar

Staden svarar för alla kostnader förknippade med hantering och avsättning av massor som har sådan kvalitet att de kan användas utan att medföra skada för människors hälsa eller miljön. Staden svarar för all hantering av massor med halter upp till och med Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM).

Staden svarar även för kostnader för rivningar av byggnader och tillhörande grunder och fundament samt för merkostnader för transport och deponi för massor med halter över nivån för MKM som uppkommer p.g.a. efterbehandlingsåtgärder och som det inte finns någon avsättning för inom Skolfastigheten samt garagefastigheten om tredimensionella fastigheter ska bildas. Stadens kostnadsansvar för nämnda åtgärder är begränsat till ett belopp uppgående till maximalt 6 miljoner kronor. SSBAB svarar för kostnader som överstiger detta belopp. SSBAB ska således ersätta Staden för Stadens kostnader för rivning samt merkostnader för transport och deponi av massor med halter över MKM i den del kostnaderna sammantaget (ej var för sig) överstiger 6 miljoner kronor. Detta gäller även om åtgärderna utförs av Staden anvisad byggaktör.

Bolagen svarar inte för merkostnader för sanering, transport och deponi av massor med halter upp till och med MKM.

Staden svarar för att utan ersättning avlägsna anläggningar under mark från tidigare verksamheter exempelvis gamla ledningar m.m. Om anläggningar under mark är av sådan beskaffenhet att de utgör en fara för miljön ska kostnaden för omhändertagande av dessa omfattas av det kostnadsansvar som regleras i stycket ovan. Exempel på detta är gamla ledningar som utgör miljöfara.

Staden åtager sig att genomföra rivning av byggnader utan dröjsmål efter Detaljplanen har vunnit laga kraft till undvikande av att byggnader står tomma.

Sulfidberg är inte att betrakta som en förorening i detta hänseende.

### 3.8 Inskrivningar

SSBAB och Stora Sköndal Tomt 3:2 AB garanterar att Skolfastigheten på avtalsdagen inte besväras av andra inskrivningar och avtal än de som följer nedan.

Rättighetsbeteckning	Ändamål	Förmånsfastighet
10/20862	ELNÄTSTATION,ELLEDDNINGAR	
10/20863	ELNÄTSTATION,ELLEDDNINGAR	
10/21847	ELNÄTSTATION,ELLEDDNINGAR	

Servituten kommer att tas bort när ledningarna flyttats vilket ska göras på Bolagens bekostnad.

### 3.9 Skolfastighetens skick m.m.

Staden, som har besiktigat Skolfastigheten, förklarar sig härmed godta Skolfastighetens skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot SSBAB och Lottbolagen på grund av fel och brister i Skolfastigheten. Beträffande ansvar för evakuering, rivning och markföroreningar se § 3.6 – 3.7.

Staden är medveten om att Skolfastigheten kan innehålla lämningar från tidigare verksamheter, exempelvis stödmurar, ledningar m.m. Staden åtar sig ansvaret för att avlägsna dessa anläggningar. Beträffande ersättning för kostnader se § 3.7.

### 3.10 Lagfartskostnader

Staden ska ansöka om och bekosta lagfart.

### 3.11 Anläggningsavgifter

Staden svarar för alla övriga kostnader för Skolfastigheten så som kostnader för anslutning av vatten- och avlopp, el, fjärrvärme eventuell anslutningsavgift för sopsug m.m.

### 3.12 Avfallshantering

Staden har tillsammans med Stockholm Vatten och Avfalls AB:s upprättat och beslutat riktlinjer för avfallshantering genom ”Projektera och bygg för god avfallshantering”, vilka ska följas för Skolfastigheten.

Avfallshantering ska antingen ske genom manuell hantering alternativt genom att Skolfastigheten ska anslutas till områdets stationära eller mobila sopsugsanläggning.

### 3.13 Parkeringsköp

Den utredning som Bolagen och Staden överenskom i tillägg till föravtal har genomförts och kostnaden för uppförande av garage på Skolfastigheten har fastställts. Kostnaden baseras på redovisad parkeringslösning i Bilaga 3.13.1. Staden kommer att upplåta en del av Skolfastigheten till Stockholms Stads Parkerings AB ("**Stockholm P**") som ska anlägga ett parkeringshus i enlighet därmed inom Skolfastigheten. Staden och de Lottbolag, eller andra långsiktiga fastighetsägare i Lottbolagens ställe, som ska få sitt parkeringsbehov (boende och besökare), vilket även omfattar platser för bilpoolsbilar, tillgodosett inom parkeringshuset, har tecknat bindande avtal om parkeringsköp med SSPAB innan detta avtal undertecknas. Avtalen bifogas detta avtal, se Bilaga 3.13.2.

Bolagen garanterar genomförande av parkeringsköp när garaget har uppförts, med undantag för fastigheten Sköndal 1:14 där Förvaltnings AB Storskogen ansvarar genom exploateringsavtal samt Stadens 10 besöksplatser för idrottsverksamheten, i den händelse den eller de byggherrar som avtalat om sådant köp själv inte kan fullfölja detta.

Staden ansvarar för att avtala med Stockholm Parkering att tillhandahålla tillfälliga parkeringsplatser till marknadsmässig avgift för markparkering från att kvarter I, K J, L, H har färdigställts tills dess att ett färdigt garage har byggts med antal som omfattas av parkeringsköpet.

Nuvarande redovisad parkeringslösning redovisad i Bilaga 3.13.1, är planerad utifrån förutsättningen att garagets utbyggnad sker samtidigt som den grundskola som SISAB ska bygga på Skolfastigheten.

Om SISAB väljer att inte bygga skolan eller att väsentligen ändra dess utformning på ett sätt som påverkar garagets utformning ska Staden, Stockholm P, Bolagen och de Lottbolag som ingått parkeringsköpsavtal inleda förhandlingar om en annan utformning av garaget med utgångspunkt från förslag utformat av Stockholm P. En sådan förhandling kan även resultera i att Staden anvisar en annan aktör som ska bygga garaget och överta tomträten med samma åtaganden som framgår av detta Avtal.

### 3.14 Plankostnader

Staden, eller den Staden sätter i sitt ställe ska till SSBAB betala del av kostnaden för Detaljplanen och planrelaterade utredningar avseende Skolfastigheten med ett fast belopp om 850 000 kr exklusive moms. Ersättning ska erläggas i samband med Detaljplan vinner laga kraft.

### 3.15 Arbetsmiljöansvar för Skolfastigheten

Staden, eller den Staden sätter i sitt ställe, ansvarar för och bekostar projektering och byggnation på Skolfastigheten. Parterna konstaterar därvid att Staden har arbetsmiljöansvaret, inkluderande ansvaret för BAS-U och BAS-P vid utbyggnad av kvartersmark inom Skolfastigheten.

### 3.16 Byggytor och byggetablering

Byggetablering ska i första hand ske inom Skolfastigheten. Skulle Staden, eller den Staden sätter i sitt ställe bedöma att blivande allmän plats eller annan yta trots detta behöver tas in anspråk för byggetablering, ska Staden, eller den Staden sätter i sitt ställe i god tid före byggstart samråda med Bolagen om vilka ytterligare ytor som behövs för byggetablering och under hur lång tid dessa behövs.

Bolagen ska på begäran av Staden eller den Staden sätter i sitt ställe (fn SISAB eller Stockholm P) i samband med planering av och genomförande av exploateringen, till Staden eller den Staden sätter i sitt ställe, tillhandahålla etableringsyta enligt ovan om sammanlagt ca 700 kvm, i närheten av Skolfastigheten. Ytan ska hållas väl städad av Staden eller den Staden sätter i sitt ställe. Kostnaden för iordningsställande, infart, drift samt återställning ska bäras av Staden eller den Staden sätter i sitt ställe.

Staden, eller den Staden sätter i sitt ställe ska hålla sig inom Skolfastigheten och godkänd bygg-etableringsyta. Skolfastigheten och den godkända etableringsytan ska avgränsas med ett stabilt minst två meter högt stängsel.

Avgiften för etableringsytan ska bestämmas till samma nivå som stadens arrendavgift till parkeringsbolaget (Stockholm P) för markparkeringen, för närvarande mellan 80 – 110 kr / kvm / år. Staden eller den Staden sätter i sitt ställe ska så fort som möjligt, senast 20 månader innan planerad byggstart i samordningen underrätta SSBAB om sina behov av etableringsyta.

## GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

### 4.1 Genomförande, samordning och tidplan

Bolagen, Lottbolagen och Staden förbinder sig att genomföra exploatering på Exploateringsområdet och intilliggande allmän plats i enlighet med Detaljplanen och detta avtal.

SSBAB är skyldig att samordna sin entreprenad med Staden (avseende Stadens arbete med allmän plats vid Sköndalsvägen), Lottbolagen och bolag som markanvisats inom Skolfastigheten samt med de ledningsdragande bolagen ("**Samordningsparterna**") och svara för kostnaden för sin entreprenad.

Bolagen ska kalla Samordningsparterna till samordningsmöten i syfte att samordna och hantera gemensamma frågor inom Exploateringsområdet.

Bolagen ska utse en samordningsansvarig ("**Samordnaren**") och samordna detta arbete och äger rätt att av Samordningsparterna erhålla skälig ersättning härför. Ersättningen ska Samordningsparterna emellan bäras pro rata motsvarande respektive Samordningsparts byggrätt BTA på kvartersmark i förhållande till Samordningsparternas totala byggrätt BTA inom Exploateringsområdet, det innebär att Staden inte ska bekosta SSBABs samordning med Stadens arbete i anslutning till Sköndalsvägen samt att de kommunala ledningsdragande bolagen inte ska bekosta Samordningen. Staden ska bekosta egen samordning inom Sköndalsvägen.

Staden för Sköndalsvägen, Stadens bolag SISAB och Stockholm P samt ledningsdragande bolag ska, på egen bekostnad, utse en gemensam eller varsin egen representant som i sin tur ska delta på samordningsmöten som Samordnaren kallar till.

SISAB och Stockholm P är skyldiga att samordna sina entreprenader med Stora Sköndal Bygg AB (avseende SSBABs arbete med utbyggnad av allmän plats), Lottbolagen som bygger ut kvartersmark och samt med de ledningsdragande bolagen ("Samordningsparterna") i samråd med Samordningsparterna under ledning av samordnaren.

Bolagen ansvarar för och bekostar projektering och genomförande av återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras på allmän platsmark invid Exploateringsområdet och som är en följd av Bolagens och Lottbolagens bygg- och anläggningsarbeten på Exploateringsområdet. Projektering och utförande av alla återställande- och anslutningsarbeten ska utföras i samråd med Staden och enligt stadens standard. Bolagen ska efter respektive etapp, enligt Bilaga 2.1.1, färdigställande kalla Staden till besiktning av återställande- och anslutningsarbetena. Till anslutningsarbeten räknas färdigställande av cykelbanor över Magnoliatomten och den norra kopplingen ned till Vackra Nannas park med den utformning som anges i kvalitetsprogrammet. Hantering av skyddsvärda träd ska göras i projektering samt enligt Bilaga 4:4 med inventering och samråd mellan Staden och Bolagen om vilka träd som är möjliga att bevara.

Bolagen och Lottbolagen ska vid inflyttningen ha färdigställt den yttre miljön, så att de boende får en acceptabel kontakt med gator och parker på respektive fastighet. Hänsyn ska dock tas till årstid.

Staden, eller den Staden sätter i sitt ställe, ansvarar på motsvarande sätt att ansluta Skolfastigheten till den allmänna platsmarken och intilliggande kvartersmark samt ska vid inflyttning ha färdigställt den yttre miljön så att de boende och verksamheterna får en acceptabel kontakt med gator och parker. Hänsyn ska dock tas till årstid.

Bolagen har, i samråd med byggaktörer, upprättat en huvudtidplan för exploateringen. Huvudtidplanen ska följa avtalad och planerad byggordning för kvartersmarken samt överlämningsplan och genomförandetapper för allmän platsmark. Parterna ska verka för att nödvändiga resurser tillsätts så att arbetet kan bedrivas i enlighet med huvudtidplanen. SSBAB ska löpande hålla huvudtidplanen uppdaterad och informera övriga Samordningsparter om eventuella förändringar av betydelse.

#### 4.2 Parkeringsstal och mobilitetsåtgärder

Bolagen, Lottbolagen och Staden förbinder sig vidare att vid exploateringen tillämpa vad som anges gällande parkeringsstal (p-tal) i planbeskrivningen. Parkeringsstalet har reducerats med 10% under nivån för den ambitiösa nivån för gröna parkeringsstal. Villkoret för Staden att medge detta är att Bolagens och Lottbolagens mobilitetsåtgärder går utöver vad som krävs i den ambitiösa nivån för gröna parkeringsstal. Åtgärderna beskrivs översiktligt i mobilitetsutredningen Trivector rapport 2022:109 och i Bilaga 4.2, åtgärdsbilaga; mobilitet inom Stora Sköndal etapp 2A. I bilagan ges även möjlighet

för de Lottbolag som inte ska placera sina parkeringar i skolgaraget att bygga fler parkeringsplatser och genomföra mindre omfattande mobilitetsåtgärder, motsvarande gröna p – tals medel- och ambitiösa nivå, vilka beskrivs i åtgärdsbilagan.

Det åvilar respektive Part att uppfylla samtliga i Bilaga 4.2; åtgärdsbilaga; mobilitet inom Stora Sköndal etapp 2A, angivna krav på åtgärder inom sin respektive fastighet inklusive parkeringsköp enligt tabell i åtgärdsbilagan. Bolagen ansvarar gemensamt med Lottbolagen för den digitala plattformen. Åtgärderna ska rapporteras till stadens uppföljningsportal.

Respektive Lottbolag förbinder sig var och en gentemot Staden att vid vite väsentligen ha uppfyllt samtliga ovan angivna krav i tillämpliga delar inom sina respektive fastigheter senast 6 månader efter erhållet slutbesked för respektive fastighet inom kvartersmark. Vitesbelopp avseende mobilitetsåtgärderna för respektive Lottbolag uppgår till 350 000 kr multiplicerat med det antal parkeringsplatser som fastighetens p-tal reducerats med enligt tabell redovisat under punkt 5.2 nedan, dock lägst 350 000 kr.

Parterna ska, om någon part så begär, överlägga om huruvida den tekniska utvecklingen gjort att ovan överenskomna mobilitetsåtgärder blivit föråldrade. Staden kan därefter medge att de ersätts med andra åtgärder.

#### 4.3 Ersättning för Stadens kostnader

Bolagen ska, med undantag av vad som följer nedan, ersätta Staden för alla kostnader som Staden har i samband med framtagandet och genomförandet av Detaljplanen, med beaktande av vad som följer av detta avtal och reviderat planavtal ingånget i december 2022, såsom utredningar gällande anläggningar på allmän plats samt projektledning, samordning, granskning och besiktning m.m. Bolagen ersätter Staden för den faktiska kostnaden. När Staden utför arbetet med egen personal ersätter Bolagen Staden enligt gällande interna debiteringsnivåer inom staden vilka uppdateras varje år alternativt i förekommande fall faktisk konsultkostnad. Prislistan nedan visar stadens interna debiteringsnivåer för 2024. Staden debiterar Bolagen enligt löpande räkning.

<b>Bemanning</b>	<b>Kr/timme</b>
Projektledare	1300
Byggprojektledare	1400
Landskapsarkitekt, Explo	1400
Trafikplanerare, TK	1400
Värderare	1400
Kommunikatör	1400

Förvaltnings AB Storskogen ingick 2023-04-26 föravtal med Staden avseende Stockholm Sköndal 1:14 samt planavtal med SBK avseende Sköndal 1:14 2022-10-31. Avtalen innebär att Förvaltnings AB Storskogen ska betala sin andel enligt fastställd detaljplan, pro rata BTA preliminärt 3% av Stadens arbete avseende utredning och projektering av allmän plats inom Detaljplanen. Bolagen och Förvaltnings AB Storskogen har i sin tur ingått ett avtal om kostnadsfördelning.



Bolagen kommer att fakturera Förvaltnings AB Storskogen för stadens arbete från start PM till 2022-10-31. Staden kommer att fakturera Storskogen för 3% av stadens kostnader nedlagda efter 2022-10-31. Bolagen ska därmed bekosta 97% av stadens kostnader efter 2022-10-31 enligt 4.3 ovan. Skillnaden mellan faktisk pro rata fördelning efter att detaljplanen vunnit laga kraft ska utjämnas mellan Bolagen och Förvaltnings AB Storskogen. Vid fakturering efter att detaljplanen har vunnit laga kraft ska Staden fakturera Bolagen och Förvaltnings AB Storskogen enligt faktisk pro rata fördelning.

Utanför Exploateringsområdet finns Sköndalsvägen som måste byggas om på grund av exploateringen inom Exploateringsområdet. Kostnaderna för en del av ombyggnaden ska betalas ut i etapper och har reglerats i tillägg till föravtal och ska av Bolagen erläggas till Staden som exploateringsbidrag.

Exploateringsbidraget för etapp 2A uppgår till fjortonmiljoneråttahundrafemtiosusen (14 850 000) kronor och ska normeras mot KPI för april 2022. Exploateringsbidraget ska erläggas i sin helhet till Staden senast när ombyggnaden av Sköndalsvägen påbörjas. För det fall utbyggnad av Sköndalsvägen ej sker ska Exploateringsbidraget återbetalas på det tillvägagångssätt som följer av tillägg till föravtal som tecknades 2023 vilket innebär att om de faktiska kostnaderna för utbyggnad av hela Sköndalsvägen understiger det totala exploateringsbidraget för Program för Stora Sköndal, 60 mnkr i prisläge 2022-04 efter att hela Sköndalsvägen har byggts ut, så ska exploateringsbidraget bestämmas till 65% av detta belopp och mellanskillnaden återbetalas normerat med KPI för tidpunkten för återbetalning. Någon ränta ska ej erläggas.

Staden har åtagit sig att för Sköndalsvägen och efter projektering av respektive etapp upprätta en kalkyl samt redovisa denna för Bolagen. Upphandling av utbyggnaden och faktiska kostnader ska redovisas för Bolagen i den omfattning som LOU medger.

#### 4.4 Kommunala anläggningar

Bolagen ansvarar för och bekostar, med undantag för vad som anges nedan, projektering och byggande av alla anläggningar på allmän platsmark, inklusive belysning och trafiksignalsanläggning inom Exploateringsområdet, exkluderat sådana arbeten som utförs och bekostas av ledningsbolagen och som tas ut som allmänna anläggningskostnader eller anslutningsavgifter för respektive fastighet. Bolagen ansvarar för och bekostar även följdändringar som måste göras i omgivande allmän platsmark utanför Exploateringsområdet p.g.a. exploateringen. Parterna konstaterar därvid att Bolagen har arbetsmiljöansvaret, inkluderande ansvaret för BAS-U och BAS-P.

Arbetet med projektering och utförande av kommunala anläggningar ska genomföras enligt Bilaga 4.4 – Avtalsbilaga gällande detaljprojektering, produktion och överlämning av allmän platsmark.

Staden ansvarar för projektering och ombyggnad av allmän platsmark, innefattande utbyggnad av Sköndalsvägen inklusive belysning inom Sköndalsvägen utanför Exploateringsområdet. Parterna konstaterar därvid att Staden har arbetsmiljöansvaret, inkluderande ansvaret för BAS-U och BAS-P vid utbyggnad av allmän platsmark inom Sköndalsvägen. Ombyggnad och projektering ska delvis bekostas av Bolagen genom exploateringsbidrag, se 4.3 och fördelas enligt tidigare överenskommelse i tillägg till föravtal.

#### *Projektering*

Projekteringen ska utföras i samråd med Staden och enligt Stadens standard, i enlighet med Bilaga 4.4.

Projektering av gatubelysnings- och trafiksignalsystem kräver specialistkunskaper. Bolagen åtar sig att anlita av staden godkända belysnings- och signalexperter rörande det projekteringsarbete inom området, som krävs för dessa systemfunktioner.

#### *Materialkrav för anläggningar på allmän plats*

Anläggningar som uppförs på allmän plats omfattas av Stadens materialkrav, vilka bifogas som Bilaga 4.4.M. Hantering och dokumentation ska göras enligt rutiner som beskrivs i Bilaga 4.4.

#### *Byggande*

Bolagen för Exploateringsområdet och Staden för Sköndalsvägen ansvarar för byggande av alla anläggningar på allmän platsmark inklusive belysning och trafiksignalanläggning enligt Stadens standard i enlighet med Bilaga 4.4.

#### *Syner, besiktningar, övertagande och garantitider m.m.*

Staden ska delta i syner, övertagandesyn, besiktningar och slutbesiktningar för ovanstående byggnads- och anläggningsarbeten som Bolagen kallar till enligt Bilaga 4.4 – avtalsbilaga detaljprojektering produktion och överlämning av allmän platsmark. Staden har möjlighet att använda sig av kontrollant för dessa aktiviteter på bekostnad av Bolagen, se vidare beskrivning i Bilaga 4.4.

Besiktningar och övertagande ska ske etappvis, se Bilaga 2.1.1- överlämningsplan och genomförandestapper.

Staden övertar driftansvaret för kommunala anläggningar, efter etappvis godkänd övertagandesyn. Bolagen ansvarar dock på sin bekostnad för drift och skötsel av träd och planteringar, enligt Stadens anvisningar i Bilaga 4.4.

Relationshandlingar ska upprättas enligt Teknisk Handbok och överlämnas digitalt senast vid övertagandesyn.

Bolagens åtagande ska anses vara riktigt fullgjort då staden efter övertagandesyn godkänt och övertagit anläggningarna, se vidare beskrivning i Bilaga 4.4 – avtalsbilaga detaljprojektering produktion och överlämning av allmän platsmark.

För det utförda byggnadsarbetet gäller en garantitid om fem år från den dag Staden övertagit anläggningarna, se vidare beskrivning och omfattning av ansvaret i Bilaga 4.4.

Bolagen är ansvariga för väsentliga fel som visar sig efter utgången av ovan angivna garantiperioder. Bolagen är vidare i förhållande till staden ansvarigt för stadens eventuella skadeståndsskyldighet gentemot tredje man till följd av byggnationen, under en ansvarstid om tio år från den dag Staden övertagit anläggningarna.

Staden ansvarar för att tillhandahålla krav och granskning på det sätt som anges i bilaga 4.4.

För huvudgatan genom området, bestående av rundslinga med förlängning av Thorsten Levenstams väg i norr via Nya Huvudgatan till Nils Lövgrens väg i Söder i ny sträckning, gäller att särskild hänsyn till förväntad tung trafik ska tas vid projektering och byggande genom klassning som lägst BK1-väg och med bindlager i vägöverbyggnad. Vid garantibesiktningen ska bland annat spårdjup i vägen kontrolleras. Om spårdjupet överstiger 3 mm ska en utredning göras för att kontrollera att vägöverbyggnadens konstruktion är korrekt genomförd med hänsyn till den trafik som belastat vägen. Om brister framkommer ska dessa åtgärdas på Bolagens bekostnad. Vid korrekt genomförd vägöverbyggnad åtgärdas anmärkningarna enligt vedertagna principer, exempelvis genom fräsning av gammalt topplager och ny beläggning. Ett kontrollprogram ska gemensamt tas fram av Parterna beträffande grundläggning och uppbyggnad av gatorna.

#### 4.5 Bostäder/kommersiella lokaler

Bolagen och Lottbolagen avser att inom Exploateringsområdet i enlighet med detaljplanen uppföra bostadsbebyggelse innehållande cirka 1750 lägenheter, kommersiella lokaler etc.

Lottbolagen planerar att uppföra 14 förskoleavdelningar med tillhörande förskolegård.

Bostäderna ska upplåtas med hyresrätt, bostadsrätt eller äganderätt.

Staden ska uppföra grundskola för ca 900 elever samt garage för ca 95 p-platser. Eventuellt kommer även en idrottshall byggas.

#### 4.6 Speciallägenheter och kommunala lokaler

De speciallägenheter som planeras att byggas framgår av planbeskrivningen.

#### 4.7 Befintlig mark och vegetation på befintlig och blivande allmän plats och kvartersmark

##### *Allmänt*

Intill och inom Exploateringsområdet finns värdefull park- och naturmark. Bolagen ansvarar för att träd, annan vegetation och berg på befintlig och blivande allmän platsmark intill och inom Exploateringsområdet inte skadas i samband med att exploatering genomförs, om inte Bolagen kan visa att sådan skada inte orsakats av Bolagen, Lottbolagen eller av Bolagen eller Lottbolagen anlita entreprenör. Staden svarar för detsamma vid utbyggnad på Skolfastigheten.

Bolagen ansvarar gentemot Staden för att Bolagen, Lottbolagen, eller företag som Bolagen och Lottbolagen anlitar, inte på något sätt nyttjar befintlig mark och vegetation på befintlig allmän platsmark utan skriftligt tillstånd från Staden. Staden svarar för att på motsvarande sätt inte utan tillåtelse nyttja blivande allmän platsmark eller annan kvartersmark än Skolfastigheten utan skriftligt tillstånd från Bolagen eller Lottbolagen. Detaljprojektering, produktion och överlämning av allmän platsmark ska ske i enlighet med Bilaga 4.4 med underbilagor som reglerar viten, skydds konstruktioner, syner, genomförandebesiktningar m.m.

Vid annan skada ansvarar Bolagen, respektive Staden för att reparera skadan, eller för att bekosta reparation av skadan. Om Bolagen eller Lottbolagen nyttjar allmän platsmark intill Exploateringsområdet utan tillstånd se § 4.10 nedan.

#### *Trädviten allmän plats och blivande allmän plats*

Bolagen åtar sig gentemot Staden att bevara de befintliga träd inom Exploateringsområdet, som är belägna på blivande allmän platsmark se Bilaga 4.7.1 – Inventering av skyddsvärda träd inom allmän platsmark.

Om något eller några av dessa träd, på grund av Bolagen, Lottbolagen eller företag som Bolagen och Lottbolagen anlitar, allvarligt skadas eller avlägsnas före staden tagit över driften av träden ska Bolagen utge vite enligt Bilaga 4.7.2 – vitesbilaga för träd, beräkningsmodell samt i övrigt vad som framgår av Bilaga 4.4.

Innan byggstart ska Staden och Bolagen gemensamt inspektera träd och annan vegetation som omfattas av denna paragraf. Vid denna inspektion, som Bolagen ska kalla till, ska status och eventuella skyddsåtgärder för berörda träd och annan vegetation säkerställas och protokollföras.

Vid annan skada ansvarar Bolagen för att reparera skadan, eller för att bekosta Stadens reparation av skadan. Om Bolagen nyttjar allmän platsmark intill Exploateringsområdet utan tillstånd se § 4.10 nedan.

#### *Kvartersmark*

Bolagen, Lottbolagen och Staden för Skolfastigheten åtar sig att bevara de befintliga träd inom Exploateringsområdet, som angivits med n1 och n3 på Detaljplanekarta, Bilaga 1.3.a. Om något eller några av dessa träd utanför Skolfastigheten, på grund av Bolagen, Lottbolagen eller företag som Bolagen eller Lottbolagen anlitar, allvarligt skadas, avlägsnas eller dör före inom två år efter godkänd slutbesiktning ska Bolagen och Lottbolagen till Staden betala vite med 1 000 000 kronor per träd märkt n1 samt plantera motsvarande antal nya relativt fullväxta träd

Innan byggstart ska Parterna gemensamt inspektera träd och annan vegetation som omfattas av denna paragraf. Vid denna inspektion, som SSBAB ska kalla till, ska status och eventuella skyddsåtgärder för berörda träd och annan vegetation säkerställas.

#### 4.8 Krav på tillgängliga anläggningar under utbyggnadstiden

Bolagen, Lottbolagen och Staden ska säkerställa tillgänglighet och tekniska anslutningar under hela utbyggnadstiden för fastigheter utanför Exploateringsområdet som behöver nyttja anläggningar som ligger inom Exploateringsområdet.

#### 4.9 Informationsansvar till allmänheten

Bolagen förbinder sig att genom skyltning på plats informera allmänheten om projektet och byggnadsarbeten, utan kostnad för Staden. Därutöver förbinder sig Bolagen att informera berörd allmänhet om sina och Lottbolagens delar i projektet t.ex. vid särskilt störande arbeten eller avstängningar.

#### 4.10 Byggetablering

Byggetablering ska i första hand ske inom Exploateringsområdet. Skulle Staden och Bolagen bedöma att befintlig allmän plats trots detta behöver tas i anspråk för byggetablering, ska Bolagen tillse att Bolagen och Lottbolagen, eller av Bolagen och Lottbolagen anlita en 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. Bolagen och Lottbolagen ska ansöka om polistillstånd för den med trafikkontoret överenskomna etableringsytan. Detta omfattar inte den allmänna plats som ska byggas ut.

Av Staden markanvisade byggaktörer ska ansöka om tillstånd att nyttja Bolagens eller Lottbolagens fastigheter för det fall dessa inte etablerar inom Skolfastigheten, se 3.16 ovan.

Bolagen ska tillse att Bolagen och Lottbolagen, eller av Bolagen och Lottbolagen anlita en entreprenör, håller sig inom Exploateringsområdet och godkänd byggetableringsyta upplåten med polistillstånd enligt ordningslagen. Trafikkontoret kan komma att göra en polisanmälan om Bolagen, Lottbolagen eller dess entreprenör olovligt skulle nyttja allmän platsmark utanför Exploateringsområdet och den godkända byggetableringsytan. Staden kan även komma att kräva Bolagen på skadestånd. På motsvarande sätt kan Bolagen även komma att kräva Staden eller av staden anvisad byggaktör på skadestånd vid etablering utan tillstånd på Bolagens fastigheter.

Exploateringsområdet, för den del detta berörs under genomförandet, och den godkända etableringsytan ska avgränsas med ett stabilt minst två meter högt stängsel.

Om byggetableringen ska ske på blivande allmän platsmark som inte överförs till staden avser det som föreskrivits ovan om Staden och trafikkontoret istället Bolagens mark och överenskommelser i frågor som reglerats ovan ska istället göras med Bolagen.

#### 4.11 Dagvatten

I enlighet med Stadens dagvattenstrategi (KF 2015-03-09) och Åtgärdsnivå vid ny- och större ombyggnation (EN 2016-11-10) förbinder sig Bolagen och Lottbolagen, för sin del inom Exploateringsområdet, och Staden för Skolfastigheten 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.

Bolagen och Lottbolagen, för sin del inom Exploateringsområdet, och Staden för Skolfastigheten ansvarar för och bekostar omhändertagande av dagvatten från omgivande natur-/parkmark.

#### 4.12 Tillgänglighet i utemiljö

SSBAB och Lottbolagen, för sina respektive delar inom Exploateringsområdet, och Staden för Skolfastigheten ska sträva efter att vid projektering och byggande inom Exploateringsområdet följa Stadens riktlinjer för att göra utemiljön tillgänglig för människor med funktionsnedsättning. Stadens riktlinjer innebär bl.a. 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.

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

#### 4.13 Gestaltning

För att samordna och skapa gemensamma kvaliteter i nybebyggelsen och för att samordna utformningen av byggnaderna inom Exploateringsområdet med utformningen av allmän plats inom Exploateringsområdet har staden, genom dess stadsbyggnadsnämnd och exploateringsnämnd tillsammans med Bolagen och andra fastighetsägare/ tomträttshavare inom stadsdelen, upprättat ett kvalitetsprogram för allmän plats som har utvecklats vidare i systemhandlingen för allmän plats.

Detta program ska utgöra ett för Bolagen, Lottbolagen och Staden gemensamt underlag för projektering, bygglovhantering, byggande och förvaltning av bebyggelse inom Exploateringsområdet.

Bolagen och Lottbolagen ska, vid projektering, upphandling och uppförande av bebyggelse och anläggningar på kvartersmark liksom de allmänna anläggningarna inom

Exploateringsområdet, verka för att kvalitetsprogrammet för kvartersmark följs och ha kostnadsansvaret för dess genomförande. Staden ansvarar för att avtala om motsvarande skyldigheter för de byggaktörer som har markavvisats inom Skolfastigheten samt ansvarar vidare för att avtala om motsvarande skyldigheter för Förvaltnings AB Storskogen avseende exploatering av fastigheten Stockholm Sköndal 1:14.

#### 4.14 Inrapportering av geotekniska utredningar

Bolagen och Lottbolagen ska 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.

#### 4.15 Avfallshantering

Bolagen och Lottbolagen har tagit del av Stockholm Vatten och Avfalls AB:s riktlinjer ”Projektera och bygg för god avfallshantering”, vilken ska följas.

En stationär eller mobil sopsugsanläggning kan komma att byggas ut inom Etapp 2A och kommande etapper där samtliga nya byggnader och verksamheter kan komma att anslutas. För det fall sådan anläggning uppförs ska den planeras och utföras i enlighet med överenskommen huvudtidplan i samband med projektering och utförande av allmän plats så att berörda kvarter kan nyttja anläggningen när de är färdigställda.

Staden, SSBAB och Lottbolagen ska gemensamt arbeta för genomförandet av en sopsug i området.

Utbyggnaden av den stationära sopsugen ska i förekommande fall ske genom en succesiv utbyggnad av en tillfällig terminalbyggnad inom Etapp 2A samt därefter permanent terminalbyggnad preliminärt inom Etapp 3A på mark som Bolagen upplåter mot marknadsmässig ersättning som ska redovisas för staden eller stadens bolag innan avtal tecknas om sopsugen. Utformningen av anläggningen ska vara av sådant slag att den uppfyller Stadens policy och riktlinjer för avfallshantering med maskinell insamling, avfallsförordning och lokala avtalsföreskrifter. Detta betyder bland annat att avfallet ska kunna hämtas och hanteras av stadens avfallsbolag.

#### 4.16 Byggande i anslutning till allmän platsmark m.m.

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

Staden 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.

Privata ledningar i Stadens mark kan aktualiseras för den stationära eller mobila sopsugen som beskrivs under punkten 4:15. Staden har i tillägg till föravtal meddelat att man godkänner servitut eller nyttjanderätt för ledningar för dessa ändamål i blivande allmän platsmark. Ersättning för privata ledningar i allmän platsmark ska utgå enligt av staden fastställd taxa. Ritningsunderlag finns i systemhandling för allmän platsmark. Bolagen ska inleda dialog med Staden om tecknande av avtal för nedläggning, drift och underhåll m.m.

## § 5

### ÖVRIGA VILLKOR

#### 5.1 Säkerhet

Bolagen svarar solidariskt gentemot Staden för rätta fullgörandet av samtliga de förpliktelser och åtaganden som åligger Bolagen och Lottbolagen enligt detta exploateringsavtal samt de avtal som Staden och Bolagen ingår som en följd av detsamma.

För de fall fastigheterna Stockholm Sköndal 1:8, Kollekten 1 samt de ideella andelar av Sköndal 1:26 som ägs av Stora Sköndal Bygg AB eller Stora Sköndal tomt 3.2 AB, 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 Bolagen att tillse att de nya ägarna ställer sådan säkerhet för att Bolagen ska kunna frias från hela eller delar av sitt åtagande enligt borgen. Bolagen svarar således solidariskt även med de nya ägarna gentemot Staden för rätta fullgörandet av samtliga förpliktelser enligt detta exploateringsavtal, samt de avtal som Staden och Bolagen ingår som en följd av detsamma, intill dess Staden genom skriftligt samtycke härom befriat Bolagen från sina åtaganden.

#### 5.2 Viten

Om Bolagen eller Lottbolagen brister i det rätta fullgörandet av Exploateringsavtalet ska Bolagen eller Lottbolagen till Staden erlægga vite i enlighet med detta avtal.

Vite enligt detta avtal förfaller till betalning omedelbart då vitesgrundande omständighet inträffar. Vite kan jämkas i enlighet med vad som framgår nedan.

#### *Allmänna anläggningar*

Bolagen förbinder sig vid löpande vite enligt tabell nedan att senast inom de tider efter att Detaljplanen vunnit laga kraft som framgår av kolumn 2, ha uppfyllt Bolagens åtaganden avseende kommunala anläggningar med undantag för de åtaganden som fortlöper efter överlämnandet, som garantitid, ansvarstid och mobilitetsåtgärder enligt de krav som följer av § 4.4 i detta avtal.



Vid bristande uppfyllelse av åtagande hänförligt till i tabell 1 nedan kolumn 1 angiven genomförandeetapp inom den i kolumn 2 angivna tiden är Bolagen skyldig att erlagga vite med i kolumn 3 angivet belopp med beaktande av vad som anges nedan angående jämkning.

Om försening uppstår och detta inte beror på Bolagen eller Lottbolagen förskjuts tidpunkten då vite ska utgå med tid som motsvarar förseningens omfattning med beaktande av de följdförseningar sådant förhållande medför. Förseningen ska därvid definieras enligt ABT 06 kap 4 § 3 punkt 2-5 samt om Bolagen i övrigt hindras att utföra sina åtaganden till följd av omständigheter utom Bolagens kontroll som bolaget inte bort räkna med samt vars menliga inverkan Bolaget inte rimligen kunnat undanröja.

Vitesbeloppen anges i penningvärde per den 30 Oktober 2023 och ska omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning genom användning av konsumentprisindex eller det index som kan komma ersätta det.

Genomförandeetapp	Tid färdigställande efter DP LK	Vite
Byggstart	4 år	10 000 000 kr
Arbetsgata hela området	6 år	60 000 000 kr
Gator del 1	12 år	60 000 000 kr
Gator del 2 Gångbana vid Maj Brings väg	12 år	60 000 000 kr
Gator del 3 Vändslinga buss	12 år	60 000 000kr
Östra platåpromenaden Norra kopplingen	10 år	60 000 000kr
Södra platåpromenaden	10 år	20 000 000kr
Lövholmsparken + Gångbanor	12 år	30 000 000kr

Tabell 1, Genomförandeetapperna finns redovisade i Bilaga 2.1.1; överlämningsplan och genomförandeetapper

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

Parterna är överens om att vitets syfte är att kompensera Staden för skada och kostnader för att färdigställa sådana delar av de anläggningar som Bolagen ska färdigställa. Vid bestämmande av vad som är oskäligt ska därför bl.a. beaktas Stadens kostnader för färdigställande. Vitets syfte är vidare att säkerställa utbyggnadstakten enligt tiderna ovan. Vitesbelopp per ovan angivna etapper ska därför aldrig understiga 4 procent av ovan angivna vitesbelopp oaktat Stadens kostnader.

Oaktat om rätt till vite föreligger har Staden alltid rätt att erhålla full ersättning för skada som Staden lider på grund av Bolagens 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 Bolagens avtalsbrott.

Vitesförpliktelse som avser anläggningar på allmän plats, som utförs av Bolagen och etappvis överläts till Staden, ska när respektive etapp har överlämnats och tillträtts i enlighet med detta Avtal nedskrivs till ett belopp motsvarande 10 procent av ovan angivna vitesbelopp, varefter vitesskyldigheten upphör att gälla helt när godkänd garantibesiktning genomförts för aktuell del.

#### *Mobilitetsåtgärder*

Lottbolagen förbinder sig vid vite av totalt motsvarande 350 000 per parkeringsplats som Lottbolaget erhållit i rabatt efter val av mobilitetsåtgärder med fördelning enligt tabell 2 nedan i penningvärde per den 30 Oktober 2023, att senast efter den tid som framgår i kolumn 2 i tabellen nedan, med utgångspunkt från erhållet slutbesked, ha uppfyllt samtliga mobilitetsåtgärder enligt mobilitetsbilaga 4.2.

Vid bristande uppfyllelse av åtagande hänförligt till i kolumn 1 angivet utbyggnadskvarter inom den i kolumn 2 angivna tiden är respektive Lottbolag skyldigt att erlægga vite med i kolumn 3, 4 eller 5 angiven rabatt multiplicerat med den indexerade nivån enligt ovan, dock lägst 350 000 kr.

<b>Mobilitetsåtgärder.</b>				
Områdesspecifikt parkeringstal: 0,5				
Trygghetsboende: 0,27				
Kollektivboende / studentbostäder: 0,025 (Omfattas inte av rabatten)				
<b>Utbyggnadskvarter Ägarbolag</b>	Tid för färdigställande efter erhållet slutbesked	Medelnivå Rabatt 15%	Ambitiös nivå, rabatt 25%	Total p-tals rabatt 35%, antal platser
<b>KV A</b> Stora Sköndal tomt 3.4/3.5 AB	0,5 år	5	10	14
<b>KV B</b> Stora Sköndal tomt 1.4 AB	0,5 år	5	10	14
<b>KV C</b> Stora Sköndal tomt 1.3 AB	0,5 år	7	15	20
<b>KV D</b> Stora Sköndal tomt 2.2 AB	0,5 år	2	4	6
<b>KV E</b> Stora Sköndal tomt 2.1 AB	0,5 år	6	12	18
<b>KV F</b> Stora Sköndal tomt 1.1 AB	0,5 år	7	15	22
<b>KV G</b> Stora Sköndal tomt 1.2 AB	0,5 år	15	30	41
<b>Kv H</b> Stora Sköndal tomt 3.1 AB	0,5 år	2	5	8
<b>Kv I</b> Stora Sköndal tom 4.4 AB	0,5 år	2	3	4
<b>KV J</b> Stora Sköndal tomt 4.3 AB	0,5 år	3	8	10
<b>KV K</b> Stora Sköndal tomt 4.2 AB	0,5 år	0	0	0
<b>KV L</b> Stora Sköndal tomt 4.1 AB	0,5 år	3	4	5

Tabell 2, Rabatt på parkeringstal jämfört med det områdesspecifika parkeringstalet med beaktande av de bilpoolsplatser som ska tillföras kvarteren enligt Bilaga 4.2

Om försening uppstår och detta inte beror på Bolagen eller Lottbolagen förskjuts tidpunkten då vite ska utgå med tid som motsvarar förseningens omfattning med

beaktande av de följdförseningar sådant förhållande medför. Förseningen ska därvid definieras enligt ABT 06 kap 4 § 3 punkt 2-5 samt om Lottbolagen i övrigt hindras att utföra åtaganden till följd av omständigheter utom Lottbolagens kontroll eller annat förhållande som Lottbolagen inte skäligen kunnat förebygga eller förhindra.

Vitet anges i penningvärde per den 30 Oktober 2023 och ska omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning genom användning av konsumentprisindex eller det index som kan komma ersätta det.

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

De Lottbolag som inte ska placera sina parkeringar i skolgaraget, kvarter A – G kan välja att bygga fler parkeringsplatser och genomföra mindre omfattande mobilitetsåtgärder motsvarande gröna p- tals ambitiösa- och medelnivå vilka tillsammans med den utökade nivån beskrivs i bilaga 4.2. Om lägenhetsfördelningen avseende antal, storlek och typ, ändras ska antalet parkeringsplatser anpassas till den lägenhetsfördelning som gäller vid bygglov och vitesbeloppet anpassas därefter.

#### *Skador på träd och natur*

Bolagen, Lottbolagen och deras moderbolag förbinder sig att följa de vitesförpliktelser som regleras i punkterna 4.7 om skydd av bland annat natur och träd. Bolagen och Lottbolagen ska vidare tillse att respektive köpare vid överlåtelse av äganderätten tillser att varje efterföljande ägare binds vid avtalet.

#### *Skadeståndsansvar*

Part alltid rätt att erhålla full ersättning för skada som Part lider på grund av annan Parts avtalsbrott. För det fall vite erlagts i anledning av avtalsbrottet ska sedan erlagt vite avräknas från skadeståndet.

#### *Övriga åtaganden*

Vid Bolagens eller Lottbolagens avtalsbrott mot övriga åtaganden enligt detta avtal är Bolagen skyldiga att utge vite med 4 000 000 i varje enskilt fall, dock maximalt totalt 40 000 000 kr sammanlagt.

För att Staden ska äga rätt att utkräva vite ska Staden till Bolagen, skicka en skriftlig rättelseanmaning. I rättelseanmaningen ska anges vari avtalsbrottet består och på vilket sätt Staden anser att rättelse ska ske. Om rättelse ej har vidtagits inom 90 dagar äger Staden rätt att utkräva vitet.

Om rättelse ej kan ske i tid och detta inte beror på förhållande hänförligt till Bolagen eller Lottbolagen förskjuts tidpunkten då vite ska utgå med tid som motsvarar förseningens omfattning med beaktande av de följdförseningar sådant förhållande medför. Förseningen ska därvid definieras enligt ABT 06 kap 4 § 3 punkt 2-5 samt även om Bolagen och Lottbolagen i övrigt hindras att utföra sina åtaganden till följd av omständigheter utom Bolagens och Lottbolagens kontroll som Bolagen och Lottbolagen

inte bort räkna med samt vars menliga inverkan Bolagen inte rimligen kunnat undanröja.

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

Oaktat om rätt till vite föreligger har Staden alltid rätt att erhålla full ersättning för skada som Staden lider på grund av Bolagens 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 Bolagens avtalsbrott.

### 5.3 Överlåtelse av exploateringsavtalet och/eller Fastigheten

#### *Bolagens överlåtelse*

Bolagen får inte utan Stadens godkännande överlåta Exploateringsavtalet på annan part. Godkännande enligt denna punkt får inte oskäligt vägras.

För det fall Bolagen överlåter fastighet eller del av fastighet inom Exploateringsområdet till annan kvarstår Bolagens åtaganden enligt detta avtal om inte Staden skriftligen har samtyckt till att Bolagen ska befrias från dessa, jämför punkten 5.1 om Säkerhet ovan.

Bolagen förbinder sig vid vite av 400 000 000 kronor i penningvärde per den 30 Oktober 2023 att vid överlåtelse av äganderätten till fastigheterna inom Exploateringsområdet tillse att de nya ägarna övertager samtliga förpliktelser enligt detta avtal genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa följande bestämmelse:

”Köparen förbinder sig vid ett vite av 400 000 000 kronor i penningvärde per den 30 Oktober 2023 i av Stockholms stad påfordrade delar efterkomma mellan Stockholm stad och Bolagen träffat exploateringsavtal rörande Exploateringsområdet daterat [åååå-mm-dd]. Kopia på Exploateringsavtalet bifogas avtalet. Köparen ska vid överlåtelse av äganderätten tillse att varje efterföljande ägare binds vid exploateringsavtalet, 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 400 000 000 kronor i penningvärde per den 30 Oktober 2023. 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 ersätta det.”

Om någon av fastigheterna inom exploateringsområdet ska överlåtas eller om fastigheterna delats upp i flera fastigheter får vitesbeloppet fördelas i proportion till den totala byggrätten inom exploateringsområdet. Vid överlåtelse av sådan fastighet äger Bolagen rätt att i ovanstående bestämmelse i avtalet angående överlåtelsen ange detta lägre vitesbelopp. Bolagen ska samråda med Staden om fördelning av vitesbelopp enligt ovan.

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

#### *Lottbolagens överlåtelser*

Lottbolagen får inte utan Stadens godkännande överlåta Exploateringsavtalet på annan part. Godkännande enligt denna punkt får inte oskäligen vägras.

För det fall något av Lottbolagen överlåter fastighet eller del av fastighet inom Exploateringsområdet till annan kvarstår Lottbolagets åtaganden enligt detta avtal om inte Staden skriftligen har samtyckt till att Lottbolaget ska befrias från dessa, jämför punkten 5.1 om Säkerhet ovan.

Respektive Lottbolag förbinder sig vid vite redovisat i kolumn tre i tabell nedan, i penningvärde per den 30 Oktober 2023 att vid överlåtelse av äganderätten till respektive Lottbolags fastighet inom Exploateringsområdet tillse att de nya ägarna övertager samtliga förpliktelser enligt detta avtal genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa följande bestämmelse:

”Köparen förbinder sig vid ett vite av (belopp enligt tabell 3 nedan) kronor i penningvärde per den 30 Oktober 2023 i av Stockholms stad påfordrade delar efterkomma mellan Stockholm stad och Bolagen träffat exploateringsavtal rörande Exploateringsområdet daterat [åååå-mm-dd]. Kopia på Exploateringsavtalet bifogas avtalet. Köparen ska vid överlåtelse av äganderätten tillse att varje efterföljande ägare binds vid exploateringsavtalet, 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 (belopp enligt tabell nedan) i penningvärde per den 30 Oktober 2023. Motsvarande ansvar ska åvila varje ny köpare.

<b>Kvarter</b>	<b>Lottbolag</b>	<b>Vite</b>
<b>KV A</b>	Stora Sköndal tomt 3.4/3.5 AB	4 900 000
<b>KV B</b>	Stora Sköndal tomt 1.4 AB	4 900 000
<b>KV C</b>	Stora Sköndal tomt 1.3 AB	7 000 000
<b>KV D</b>	Stora Sköndal tomt 2.2 AB	2 100 000
<b>KV E</b>	Stora Sköndal tomt 2.1 AB	6 300 000
<b>KV F</b>	Stora Sköndal tomt 1.1 AB	7 700 000
<b>KV G</b>	Stora Sköndal tomt 1.2 AB	14 350 000
<b>Kv H</b>	Stora Sköndal tomt 3.1 AB	2 800 000
<b>Kv I</b>	Stora Sköndal tom 4.4 AB	1 400 000
<b>KV J</b>	Stora Sköndal tomt 4.3 AB	3 500 000
<b>KV K</b>	Stora Sköndal tomt 4.2 AB	350 000
<b>KV L</b>	Stora Sköndal tomt 4.1 AB	1 750 000

*Tabell 3; vitesbelopp vid överlåtelse av fastighet.*

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

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

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

Staden kan på begäran från lottbolagen godkänna att lottbolagens specificerade vitesbelagda förpliktelser är uppfyllda, varvid sådan bekräftelse inte oskäligen ska innehållas eller fördröjas.

### 6 Avtalets giltighet

Detta exploateringsavtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt för någondera parten om inte

dels exploateringsnämnden senast 2024-12-31 godkänner exploateringsavtalet genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige antar ny detaljplan enligt § 1.2 senast 2024-12-31, genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels exploateringsnämnden senast 2024-12-31 godkänner ök exploatering för Skolfastigheten genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels kommunfullmäktige senast 2025-02-28 godkänner förslag till genomförandebeslut för etapp 2A, genom beslut som senare vinner laga kraft.

Bolagen och Staden 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. Bolagen är även medvetna 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 arton likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Stockholm den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ den \_\_\_\_\_

För Stockholms kommun  
genom dess exploateringsnämnd

För Stora Sköndal Bygg AB

.....  
( )

.....  
( )

.....  
( )

.....  
( )

\_\_\_\_\_ den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ den \_\_\_\_\_

För Stiftelsen Stora Sköndal

För Stora Sköndal Framtidsutveckling  
AB

.....  
( )

.....  
( )

.....  
( )

.....  
( )

\_\_\_\_\_ den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ den \_\_\_\_\_

För Stora Sköndal tomt 3.2 AB

.....  
( )

.....  
( )

**Lottbolagen:**

\_\_\_\_\_ den \_\_\_\_\_

Stora Sköndal tomt 1.1 AB

.....  
( )

.....  
( )

\_\_\_\_\_ den \_\_\_\_\_

För Stora Sköndal tomt 1.3 AB

.....  
( )

.....  
( )

\_\_\_\_\_ den \_\_\_\_\_

För Stora Sköndal tomt 2.1 AB

.....  
( )

.....  
( )

\_\_\_\_\_ den \_\_\_\_\_

Stora Sköndal tomt 1.2 AB

.....  
( )

.....  
( )

\_\_\_\_\_ den \_\_\_\_\_

För Stora Sköndal tomt 1.4 AB

.....  
( )

.....  
( )

\_\_\_\_\_ den \_\_\_\_\_

För Stora Sköndal tomt 2.2 AB

.....  
( )

.....  
( )



\_\_\_\_\_ den \_\_\_\_\_

För Stora Sköndal tomt 2.3 AB

.....  
( )

.....  
( )

\_\_\_\_\_ den \_\_\_\_\_

För Stora Sköndal tomt 3.1 AB

.....  
( )

.....  
( )

\_\_\_\_\_ den \_\_\_\_\_

För Stora Sköndal tomt 3.4/3.5 AB

.....  
( )

.....  
( )

( )

\_\_\_\_\_ den \_\_\_\_\_

För Stora Sköndal tomt 4.1 AB

.....  
( )

.....  
( )

( )

\_\_\_\_\_ den \_\_\_\_\_

För Stora Sköndal tomt 4.2 AB

.....  
( )

.....  
( )

\_\_\_\_\_ den \_\_\_\_\_

För Stora Sköndal tomt 4.3 AB

.....  
( )

.....  
( )

\_\_\_\_\_ den \_\_\_\_\_

För Stora Sköndal tomt 4.4 AB

.....  
( )

.....  
( )

## BILAGOR

- 1.2 - Detaljplaneområdet och Exploateringsområdet
- 1.3.a – Detaljplanekarta
- 1.3.b. – Plankarta – Skoltomten
- 2.1.1 – Överlämningsplan och genomförandeetapper
- 2.1.2 – Marköverföringar från Kollekten 1 m.m.
- 2.1.3 – Maj Brings väg/Sällskapslivet
- 2.2.1 – Allmänna VA anläggningar inom Stockholm Sköndal 1:8
- 2.2.2 – Servitutsavtal för allmänna VA anläggningar inom Stockholm Sköndal 1:8
- 2.2.3 – Allmän dagvattenledning inom Stockholm Sköndal 1:8
- 2.2.4 – Servitutsavtal för allmän dagvattenledning inom Sköndal 1:8
- 3.13.1- Ritning parkeringsanläggningen
- 3.13.2 – Avtal om parkeringsköp
- 4.2 – Åtgärdsbilaga; mobilitet inom Stora Sköndal etapp 2A
- 4.4 - Detaljprojektering, produktion och överlämning av allmän platsmark
- 4.4.M – BVB; Produkter som omfattas av Stadens materialkrav
- 4.4.P - Arbeta vid rotzonen, standard för skyddande av träd
- 4.4.Q – Skyddskonstruktioner, standard för skyddande av träd
- 4.7.1 – Inventering av skyddsvärda träd inom allmän platsmark
- 4.7.2 - Vitesbilaga för träd, beräkningsmodell