

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Skolfastigheter i Stockholm Aktiebolag SISAB (org.nr. 556034-8970), nedan kallat **Bolaget**, har under de förutsättningar som anges i § 4.5 nedan träffats följande

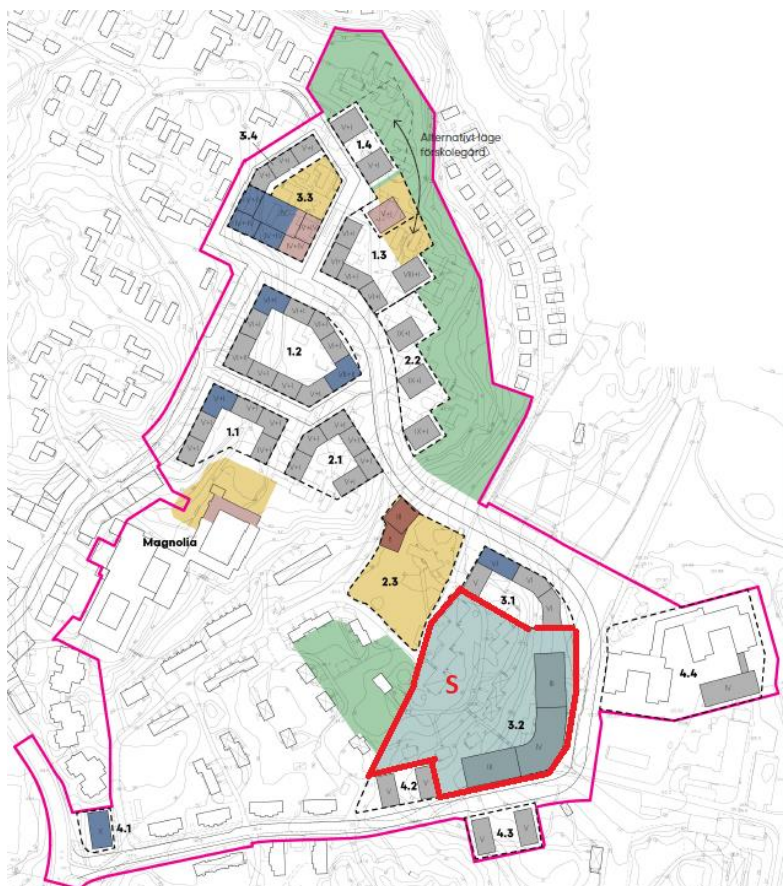
Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom Sköndal 1:26

§ 1

MARKANVISNING OCH DETALJPLAN

1.1 Markanvisning

Exploateringsnämnden har enligt beslut 2023-03-23 lämnat markanvisning till Bolaget för att uppföra skola inom det på kartan markerade "S" nedan angivna markområdet. Parterna har med anledning av detta träffat markanvisningsavtal 2023-04-26. Denna överenskommelse fullföljer och ersätter detta markanvisningsavtal.



1.2 Detaljplan

Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för att detaljplan för området antas och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med förslag till detaljplan för Stora Sköndal etapp 2a i stadsdelen Sköndal, Farsta DP 2019-09138, nedan kallad **Detaljplanen**. Detaljplanekarta bifogas, Bilaga 1. Det geografiska område som omfattas av Detaljplanen benämns nedan **Planområdet**.

§ 2

FASTIGHETSILDNING OCH TOMTRÄTTSUPPLÅTELSE

2.1 Fastighetsbildning

Staden ska vidta och bekosta de åtgärder som ankommer på Staden i egenskap av fastighetsägare för bildandet av en fastighet, nedan kallad **Fastigheten**, med i huvudsak det läge och gränser som anges med "S" och med rödmarkerade begränsningslinjer på kartan ovan samt den fastighetsbildning som krävs för att bilda en tredimensionell fastighet för garage som ska uppföras av Stockholms Stads Parkerings AB (Stockholm P).

Bolaget ansvarar för och bekostar beställning av nybyggnadskarta.

2.2 Tomträtsupplåtelse och rättigheter m.m.

Staden och Bolaget ska efter det att beslut om fastighetsbildning enligt § 2.1 ovan har vunnit laga kraft, träffa tomträtsavtal för Fastigheten på i huvudsak de villkor som anges i bifogat förslag till tomträtsavtal/tilläggsavtal, Bilaga 2. Upplåtelsedagen ska i tomträtsavtalet bestämmas till ett kvartalsskifte som infaller senast 12 månader efter det att beställning av skola har erhållits från utbildningsförvaltningen.

Bolaget ska bebygga fastigheten med en grundskola för ca 900 elever med tillhörande idrottssal eller eventuellt idrottshall om ca 12 000 BTA.

Avgälden för skola ska i det kommande tomträtsavtalet baseras på den av kommunfullmäktige beslutade nivån för tomträtsavgälder som gäller vid tidpunkten då tomträtsavtalet träffas.

Den i bilagt förslag till tomträtsavtal uppgivna bruttoarean baseras på ett preliminärt utnyttjande enligt ritningar upprättade av NIRAS arkitekter 2024-02-02. I det kommande tomträtsavtalet ska bruttoarean och tomträtsavgälden baseras på de ritningar för vilka bygglov beviljas. Bolaget är medvetet om att fastigheten kommer att urholkas av en tredimensionell fastighet för garage som ska uppföras av Stockholm P med den ungefärliga utformning som framgår av ritningar enligt ovan.

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

Belysning och ledningar med mera

Bolaget medger Staden eller den som Staden sätter i sitt ställe rätt att på Fastigheten/blivande tomträtten utan ersättning för all framtid anlägga, nyttja, underhålla och ombygga

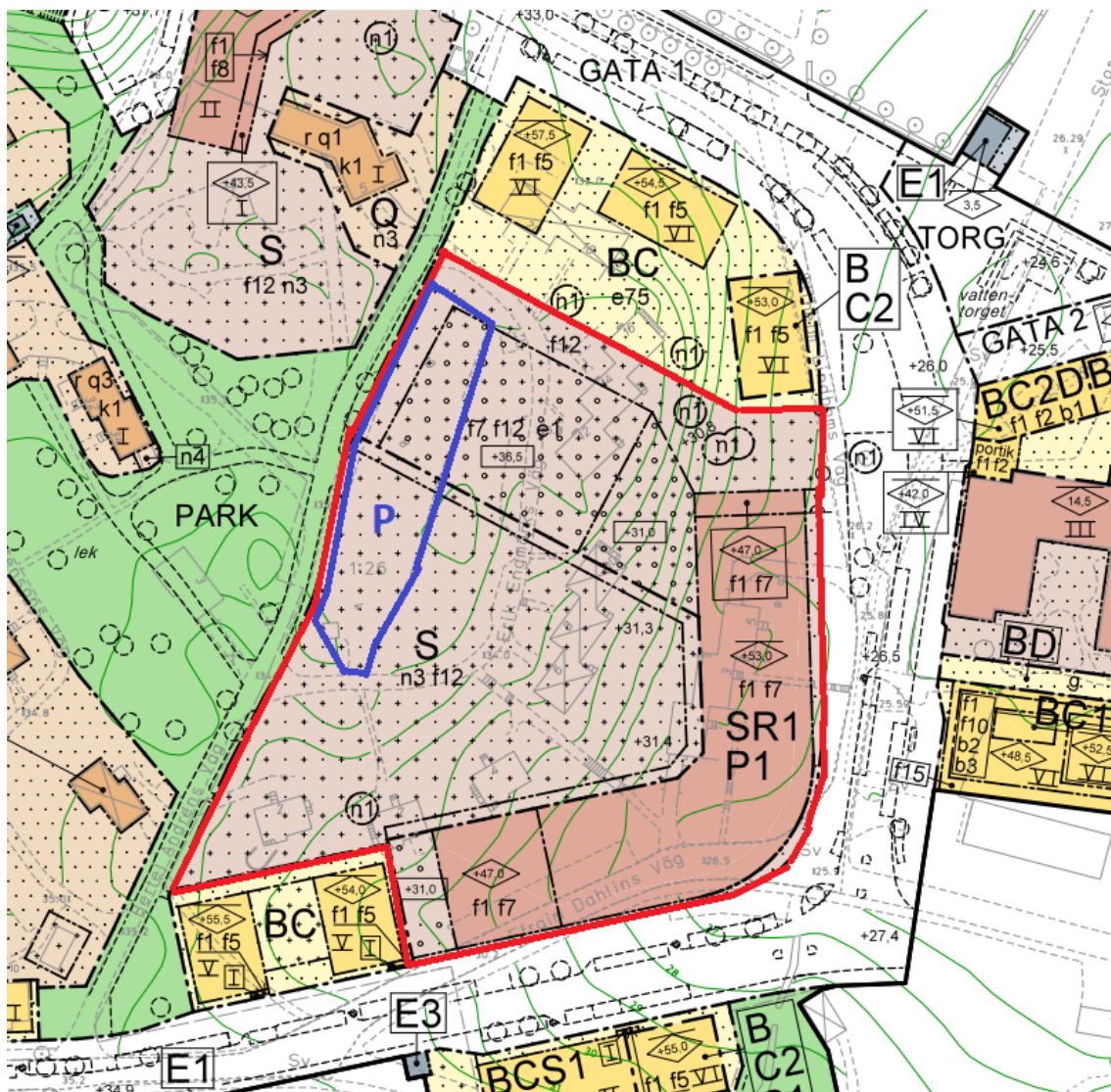
- allmänna ledningar med därtill hörande anordningar inom det område, som angivits med u på bilagda detaljplanekarta, Bilaga 1,
- belysning och skyltar för allmänna gator och vägar, placering bestäms efter samråd med Bolaget.

Linspänd belysning

Bolaget medger Staden eller den som Staden sätter i sitt ställe rätt att utan ersättning utnyttja husfasader inom Fastigheten för infästning av bärlinor och kraftkablar till gatubelysningsanläggning, liksom erforderlig åtkomst vid underhåll och förnyelse av gatubelysningsanläggningen. Bolaget ska ersättas för anpassning av fasad. Samråd ska ske om infästningsmetod och placering.

Tillfälligt utrymme för parkering

Fastigheten inrymmer en parkeringsyta omfattande ca 1300 kvm markerad med blå begränsningslinje på kartan nedan och markerat P. Fastigheten kommer att disponeras gemensamt med Stockholm Stads parkerings AB (Stockholm P) som ska uppföra ett garage på fastigheten. Bolaget medger att staden arrenderar ut denna mark till Stockholm P tills dess att det garage som ska upplåtas som tredimensionell fastighet och urholka fastigheten tas i bruk. Vid tomträttsupplåtelsen kommer arrendet att fortsätta belasta fastigheten. Bolaget kommer därmed att inträda som jordägare och mottagare av arrendeavgiften.



2.3 Gemensamhetsanläggningar

Bolaget förbinder sig att medverka till genomförandet av erforderliga förrättningar enligt anläggningslagen för detaljplanens genomförande där Bolaget är sakägare.

Bolaget är medvetet om att den tredimensionella fastighet som ska bildas för garageändamål på del av fastigheten kan komma att upplåtas till en gemensamhetsanläggning med de fastigheter som ska få sitt parkeringsändamål uppfyllt i garaget som andelsägare.

2.4 Fastighetens skick

Bolaget, som har besiktigat Fastigheten, förklarar sig härmed godta Fastighetens skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Staden på grund av fel och brister i Fastigheten med undantag från vad som följer av detta avtal.

2.5 Rivning

Staden ombesörjer och bekostar rivning av befintlig bebyggelse inom Fastigheten.

2.6 Markföreningar

I de fall Staden bedömer att det inom fastigheten kan antas förekomma föreningar som kan medföra skada för människors hälsa eller miljön beställer, utför och bekostar Staden egna provtagningar och utredningar för att klarlägga och bedöma behovet av efterbehandlingsåtgärder inom den blivande kvartersmarken. Staden tar i så fall fram en handlingsplan för den fortsatta hanteringen och de efterbehandlingsåtgärder som krävs för att marken ska kunna användas enligt ändamålet i blivande detaljplan. Vid denna bedömning tillämpar Staden i första hand Storstadsspecifika riktvärden för jord i Stockholm (<https://tillstand.stockholm/tillstand-regler-och-tillsyn/mark--och-gatuarbeten/fororenad-mark/>). Staden bekostar inga åtgärder enligt ovan som beställs av Bolaget. Bolagets undersökningsplikt enligt lag påverkas inte av Stadens bedömning vad gäller behovet av provtagning, utredningar m.m.

Bolaget 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. Bolaget svarar alltid för all hantering av massor med halter upp till och med Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM). Staden svarar för merkostnader för transport och deponi för massor med halter över MKM som uppkommer p.g.a. efterbehandlingsåtgärder och som det inte finns någon avsättning för.

För att värna om våra naturresurser ska så mycket som möjligt av schaktmassorna återanvändas antingen inom den blivande kvartersmarken eller inom andra områden. Detta ska ske i samråd med tillsynsmyndigheten.

§ 3

GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

3.1 Ekonomi

Bolaget står för de utrednings- och projekteringskostnader som behövs för detaljplanearbetet och för att parterna ska kunna träffa en överenskommelse om exploatering inklusive tomträttsavtal. Bolagets del av gemensamma plan- och utredningskostnader ska betalas till Stora Sköndals Framtidsutveckling AB och uppgår till 850 000 kr. Betalning ska ske när Detaljplanen vunnit laga kraft.

Staden har genomfört och bekostat en geoteknisk undersökning inför Bolagets kommande byggnation.

Staden står för kostnaderna för egen personal på Exploateringskontoret.

Staden bekostar volymstudier för utformning av garage på skolfastigheten med ca 100 000 kr.

Staden bekostar en volymstudie av möjligheten att inrymma en idrottssal i skolbyggnaden med ca 100 000 kr.

3.2 Genomförande, samordning och tidplan

Bolaget förbinder sig att genomföra exploatering på Fastigheten i enlighet med Detaljplanen och denna överenskommelse.

Bolaget ansvarar för och bekostar projektering och byggnation på Fastigheten.

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

Bolaget ska, i samråd med Staden och Stora Sköndal Bygg AB (SSBAB), som bygger ut allmän platsmark i Stadens Ställe, upprätta en huvudtidplan för exploateringen.

Staden, genom SSBAB, ansvarar för och bekostar projektering samt byggande av anläggningar inom allmän platsmark enligt Detaljplanen

Bolaget är skyldigt att samordna sina entreprenader med SSBAB, Stockholm P, övriga byggherrar inom Planområdet och med de ledningsdragande bolagen. Samordning ska ske i enlighet med vad som framgår av 3.10 nedan.

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

3.3 Skollokaler

Bolaget ska inom Fastigheten uppföra en ny skola. Bolaget genomför byggnation efter beställning från utbildningsnämnden. Vid försenad beställning ska detta utgöra omständighet som berättigar till förlängning av tid för uppfyllande av åtaganden enligt denna överenskommelse förutsatt att detta inte beror på Bolaget. Vid utebliven beställning ska parterna uppta förhandling om reglering av ändrade förutsättningar och eventuellt upphörande av exploateringsöverenskommelsen. Härvid ska gälla att Bolaget svarar för eventuella åtgärder och kostnader som är nödvändiga för att hantera utebliven exploatering och dess konsekvenser för övrig exploatering inom planområdet.

3.4 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 anläggningsarbeten på Fastigheten. Projektering och utförande av alla återställande- och anslutningsarbeten ska utföras i samråd med Staden och enligt Stadens standard. Vid samrådet ska Bolaget inhämta information från SSBAB eller Staden om de åtgärder och styrdokument som Bolaget behöver beakta för aktuella arbeten. Bolaget ska efter projektets färdigställande kalla SSBAB eller Staden - om den allmänna platsen har överlämnats till staden, till besiktning av återställande- och anslutningsarbetena.

Om arbetena enligt ovan genomförs på blivande allmän platsmark som inte överförs till staden avser det som föreskrivits ovan om Staden och trafikkontoret istället SSBAB:s mark. Överenskommelser i frågor som reglerats ovan ska istället göras med SSBAB.

3.5 Ledningar

Inom Fastigheten finns idag starkströmsledningar. Staden genom SSBAB, tillsammans med ledningsägarna, ansvarar för och bekostar omläggning av dessa ledningar. 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. Om ledningarna utgör miljöfara kommer staden bekosta merkostnaden för omhändertagande av ledningarna.

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. Bolaget kan inte tillträda innan ledningarna har flyttats.

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 eller SSBAB för ledningar som ägs av SSBAB för planering av dessa arbeten.

3.6 Befintlig vegetation och mark

Allmän platsmark

Bolaget ansvarar för att träd, annan vegetation och berg på allmän platsmark och blivande 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 ansvarar för att Bolaget, eller företag som Bolaget anlitar, inte på något sätt nyttjar denna mark utan skriftligt tillstånd från Staden eller SSBAB vid blivande allmän platsmark.

Om något eller några av dessa träd, på grund av Bolaget eller företag som Bolaget anlitar, allvarligt skadas eller avlägsnas före staden tagit över driften av träden ska Bolaget utge vite till staden enligt bilaga 4 – vitesbilaga för träd, beräkningsmodell.

Om Bolagets schakt medför skador på berg på allmän plats ska Bolaget till Staden utge vite med 20 000 kr/kvm påverkad allmän platsmark. Bolaget ska därutöver återställa marken enligt Stadens anvisningar.

Vid annan skada ansvarar Bolaget för att reparera skadan, eller för att bekosta Stadens reparation av skadan. Om Bolaget nyttjar allmän platsmark intill Fastigheten utan tillstånd, se § 3.9 nedan.

Kvarteretsmark

Bolaget åtar sig att bevara de vid tillträdet befintliga träd inom Fastigheten, som angivits med n på detaljplanekarta, Bilaga 1. Om något eller några av dessa träd, på grund av Bolaget, eller något företag som Bolaget anlitar, allvarligt skadas, avlägsnas eller dör före 2035 ska Bolaget vid 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 Bolaget ska kalla Staden och SSBAB till, ska status och eventuella skyddsåtgärder för berörda träd och annan vegetation säkerställas.

3.7 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 Stockholm P och SSBAB ska ske.

3.8 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 byggs skylt ska utformas efter Stadens anvisningar i Varumärkesmanualen (<http://varumarkesmanual.stockholm.se>) – se Byggaktörstavlor under >Skyltar och kartor >Byggen och anläggningsarbeten >Byggs skyltar.

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.

3.9 Byggytor och byggetablering

Byggetablering ska i första hand ske inom Fastigheten. Skulle Staden och Bolaget bedöma att befintlig allmän plats trots detta behöver tas i anspråk för byggetablering, ska Bolaget tillse att Bolaget, eller av Bolaget 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. Bolaget ska ansöka om polistillstånd för den med trafikkontoret överenskomna etableringsytan.

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

SSBAB ska på begäran av Bolaget i samband med planering av och genomförande av exploateringen till Bolaget och Stockholm P tillhandahålla etableringsyta enligt ovan om sammanlagt ca 700 kvm i närheten av fastigheten. Ytan ska hållas väl städad av bolaget. Kostnaden för iordningsställande, drift, samt återställning av sådan markyta ska bäras av Bolaget.

Arrendeavgiften för etableringsytan ska bestämmas till samma nivå som stadens arrendeavgift för parkeringsytan, för närvarande mellan 80 – 110 kr / kvm. Bolaget ska så fort som möjligt, senast 20 månader innan planerad byggstart i samordningen underrätta SSBAB om sina behov av lokaler och etableringsyta.

Bolaget ska tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlita en entreprenör, håller sig inom Fastigheten och godkänd byggetableringsyta upplåten med polistillstånd enligt ordningslagen. Trafikkontoret kan komma att göra en polisanmälan om Bolaget eller dess entreprenör olovligt nyttjar allmän platsmark utanför Fastigheten och den godkända byggetableringsytan. Staden kan även komma att kräva Bolaget på skadestånd.

Om den mark som ska tas i anspråk utgörs av blivande allmän plats eller annan mark som ägs av SSBAB ska vad som avser Staden och Trafikkontoret i punkten 3.9 ovan istället gälla SSBAB. Något polistillstånd behöver i så fall inte sökas.

3.10 Samordning

Bolaget är skyldigt att samordna sina entreprenader med Stora Sköndal Bygg AB (avseende SSBABs arbete med utbyggnad av allmän plats), Lottbolagen som bygger ut kvartersmark, Stockholm P som ska bygga garage på fastigheten samt med de ledningsdragande bolagen ("Samordningsparterna").

SSBAB ska kalla Samordningsparterna till samordningsmöten i syfte att samordna och hantera gemensamma frågor inom Exploateringsområdet. SSBAB ska utse en samordningsansvarig och samordna detta arbete. Bolaget ska, på egen bekostnad, utse en egen eller med staden eller stadens bolag gemensam representant som i sin tur ska delta på samordningsmöten som Samordnaren kallar till.

3.11 Åtagande gällande hållbarhet

Bolaget åtar sig att uppfylla kraven enligt "Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm", version 2.0 i Bilaga 3.

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.

3.12 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.

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

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 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.

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 Kvalitetsprogram

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 kvalitetsprogram daterat 2020-05-11 upprättats.

Kvalitetsprogrammet ska utgöra ett för Staden och byggherrarna gemensamt underlag för projektering, bygglovhantering, byggande och förvaltning av bebyggelse inom Planområdet.

Bolaget förbinder sig att följa kvalitetsprogrammet vid projektering, upphandling och uppförande av bebyggelse på Fastigheten samt att ha kostnadsansvaret för sin del av 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”.

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. Villkoren för sopsugsanläggningen ska fastställas i ett separat avtal.

Avfallsbolaget kommer att vara huvudman för sopsugsanläggningen. Avfallsbolaget kommer att ansvara för den del av sopsugsanläggningen som sträcker sig fram till fastighetsgräns. Bolaget är ansvarig för den del av anläggningen som befinner sig inom Fastigheten.

3.18 Byggande i anslutning till allmän platsmark m.m.

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.

§ 4

ÖVRIGA VILLKOR

4.1 Säkerhet

I det fall Bolaget överlåter tomträten till annan part svarar Bolaget såsom för egen skuld solidariskt med de nya ägarna gentemot Staden för rätta fullgörandet av samtliga åtaganden och förpliktelser enligt denna överenskommelse om exploatering, samt de avtal som Staden och Bolaget ingår som en följd av densamma. Om Staden godtar att de nya ägarna ensamma svarar enligt denna överenskommelse om exploatering kan Staden, om Bolaget så begär, genom skriftliga besked härom befria Bolaget från sitt åtagande att svara solidariskt med de nya ägarna. Så kan även ske om de nya ägarna ställer säkerhet som Staden skäligen kan godta såsom borgen eller självständig bankgaranti. Vad som här stadgas gäller till och med att Bolaget eller de nya ägarna uppfyllt sina skyldigheter enligt denna överenskommelse, samt de avtal som Staden och Bolaget ingår som en följd av densamma.

4.2 Viten

Bolaget förbinder sig vid vite av 8 000 000 kronor, i penningvärde 202404, att senast 10 år efter upplåtelsedagen ha uppfyllt samtliga åtaganden enligt denna överenskommelse. När tomträttsavtal enligt § 2.2 ovan träffats ska detta vite sättas ned till 2 650 000 kronor, i penningvärde 202404. 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.

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.

Finplanering

SSBAB måste få tillgång till gatumarken för att kunna finplanera marken. Bolaget ska senast efter 24 månaders produktionstid till SSBAB lämna besked om beräknat datum då skolan ska tas i bruk. Bolaget förbinder sig att, vid löpande vite av 30 000 kronor per påbörjad vecka, senast 12 månader före inflyttningsdatum, eller annat med SSBAB överenskommet datum, lämna SSBAB tillträde till gatumarken. Vitet kvarstår till och med att SSBAB fått tillträde till gatumarken eller att ny uppgörelse träffats.

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 10 500 000 kronor i penningvärde 202404, att vid överlåtelse av tomträten tillse att den nya tomträtthavaren 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 [Företagsnamn] träffad överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom [område] daterad [åååå-mm-dd]. Överenskommelsen bifogas i avskrift. Köparen ska vid överlåtelse av tomträten tillse att också efterföljande tomträtthavare 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 10 500 000 kronor i penningvärde 202404. 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 överenskommelse 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 Bolaget erhåller erforderliga kommunala beslut, genomförandebeslut och beställning, senast 2026-12-31

dels kommunfullmäktige senast 2024-12-31 godkänner överenskommelsen 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 kommunfullmäktige senast 2024-12-31 godkänner förslag till genomförandebeslut för etapp 2A, genom beslut som senare vinner laga kraft.

Bolaget är medvetet om

att stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige beslutar om att anta detaljplan. Beslut om att anta detaljplan ska föregås av samråd med dem som berörs av planen och andra beredningsåtgärder. Bolaget är även medvetet om att sakägare har rätt att 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 Skolfastigheter i Stockholm AB

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

BILAGOR

1. Detaljplanekarta
2. Förslag till tomträttsavtal med bilaga
3. Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm.
4. Vitesbilaga för träd på allmän platsmark