

Mellan Stockholms kommun, genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden** och Förvaltnings AB Storskogen (org.nr. 556869-2098), dotterbolag till Malmegårds Fastighets AB, nedan kallat **Bolaget**, har under förutsättning som anges i § 4.4 nedan träffats följande

## **Exploateringsavtal inom del av detaljplan för etapp 2A**

### § 1

#### MARKÄGANDE OCH DETALJPLAN

##### 1.1 Markägande

Bolaget är ägare till fastigheten Sköndal 1:14, nedan kallad **Fastigheten** som markeras med grön begränsningslinje på detaljplanekartan nedan. För exploateringen har Bolaget även ingått ett aktieöverlåtelseavtal, nedan kallat **Aktieöverlåtelseavtalet**, avseende Bolagets indirekta förvärv av ett markområde, nedan kallad **kvarter I**, vilket är markerat med blå begränsningslinje på detaljplanekartan nedan från Stora Sköndal Holding 2A Fyra AB, org.nr 559276-6629. Bolagets förvärv av kvarter I ska fullbordas när vissa villkor är uppfyllda, däribland att Detaljplanen har vunnit laga kraft och fastigheten utgörande kvarter I har bildats genom beslut som vunnit laga kraft, gemensamt **Villkoren**. För det fall Villkoren inte har uppfyllts senast den 22 juni 2025 har vardera part i Aktieöverlåtelseavtalet rätt att säga upp Aktieöverlåtelseavtalet till upphörande.

Bolaget avser att uppföra ny bostadsbebyggelse, inom Fastigheten, som är markerad med grön begränsningslinje på detaljplanekartan nedan.

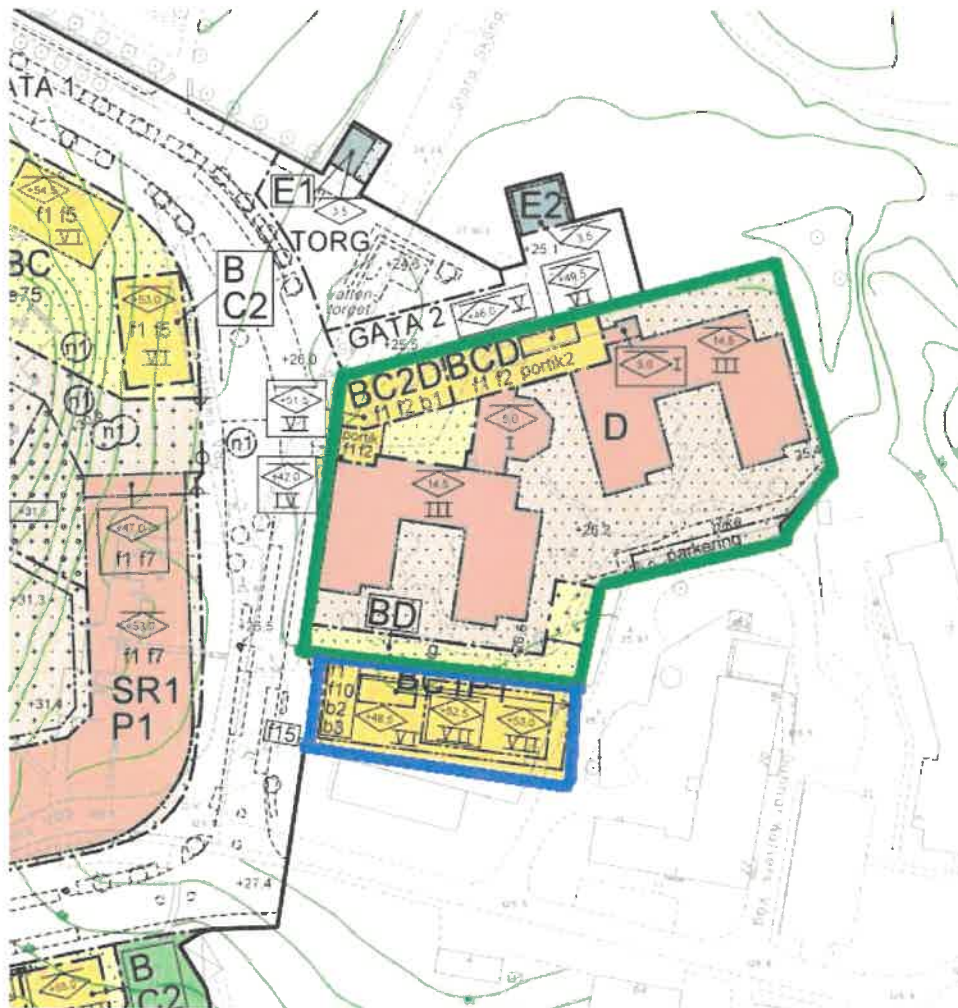
Fastigheten är belägen inom detaljplan etapp 2A, nedan kallat **Detaljplanen**, som är den andra etappen av sex inom utbyggnaden av Program för Stora Sköndal.

Bolaget önskar att inom ramen för Detaljplanen ändra användningen från diakoni till bostads-, centrum- och vårdändamål. Bolaget önskar vidare att befintlig byggrätt inom Fastigheten utökas inom ramen för Detaljplanen. Den tillkommande byggrätten inom Fastigheten utgör 4025 kvm BTA och 54 lägenheter.

Eftersom den tillkommande byggrätten inom kvarter I, markerad med blå färg på detaljplanekartan nedan, planläggs på mark som kommer att förvärvas från bolag inom FUAB:s koncern hanteras denna del på samma sätt som andra byggaktörer som har förvärvat mark direkt/indirekt av FUAB och omfattas inte av några åtaganden enligt detta avtal. Det noteras således att Bolaget, utöver Aktieöverlåtelseavtalet, även ingått



ett exploaterings- och genomförandeavtal med bolag inom FUAB:s koncern, nedan kallat **Genomförandeavtalet**.



### 1.2 Föravtal

Parterna har tecknat ett föravtal till planerad exploatering inom Detaljplanen. Föravtalet reglerar kostnader för bl.a. framtagande av handlingar och utförande av allmänna anläggningar samt vissa andra principer som ska gälla inför och vid tecknande av exploateringsavtal.

Detta exploateringsavtal fullföljer och ersätter föravtalet.

### 1.3 Detaljplan

Bolaget förbinder sig att verka för att detaljplan för etapp 2A antas och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplaneförslag Dp för Sköndal 1,8 mfl DP2019-09138, nedan kallad **Detaljplanen**. Det geografiska område som omfattas av Detaljplanen benämns nedan **Planområdet**.

## § 2

## FASTIGHETSBILDNING M.M.

2.1 Servitut och ledningsrätter*Belysning och ledningar m.m.*

Bolaget 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 Bolaget.

2.2 Gemensamhetsanläggningar

Bolaget förbinder sig att söka, bekosta och medverka till genomförandet av erforderliga förrättningar enligt anläggningslagen för Detaljplanens genomförande till den del som avser exploateringen av Sköndal 1:14. Det handlar om gemensamhetsanläggning för branduppställningsplats för Sköndal 1:14 och kvarter I.

2.3 Gatukostnader och anläggningsavgifter

Bolaget har slutit avtal med Stora Sköndal Framtidsutveckling AB, org.nr 559093-4559, nedan kallat FUAB, och Stora Sköndal Bygg AB, org.nr 559055-3136, nedan kallat SSBAB, om att bekosta utbyggnad av allmän plats enligt en pro – rata fördelning av tillkommande BTA i Detaljplanen , nedan kallat **Kostnadsfördelningsavtalet**.

Av Kostnadsfördelningsavtalet framgår att Bolagets andel av plan- och exploateringskostnader slutligt ska motsvara den tillkommande byggrätten inom Fastigheten uttryckt i kvm BTA dividerat med den totala tillkommande byggrätten i kvm BTA inom hela Detaljplaneområdet, preliminärt tre (3) procent. Bolaget är genom detta efter att Bolaget har erlagt kostnader enligt Kostnadsfördelningsavtalet befriat från gatukostnadsersättning enligt detaljplanen. Detta gäller inte kostnader för framtida förbättringar av gator eller andra allmänna platser med därtill hörande anordningar.

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

2.4 Markföroreningar

Bolaget ska utföra och bekosta erforderliga markundersökningar och hantering av eventuella markföroreningar inom Fastigheten i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser. Bolaget ska kontakta stadens tillsynsmyndighet (miljöförvaltningen) innan markundersökningsarbetet påbörjas.



## § 3

## GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

3.1 Genomförande, samordning och tidplan

Bolaget förbinder sig att genomföra exploatering på Fastigheten och intilliggande allmän plats i enlighet med Detaljplanen och detta avtal.

Bolagets exploatering sker inom en detaljplan där den allmänna platsen ska byggas ut av SSBAB Bolaget ska samråda med SSBAB, om tidplanen för exploateringen och samordna sina entreprenader med SSBAB, Staden och övriga byggaktörer inom Planområdet samt med de ledningsdragande bolagen.

Bolaget ansvarar för och bekostar projektering och genomförande av återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras på 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 SSBAB 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.

För det fall Bolagets kvartersmark inte är färdigställd när fastighetsreglering och överlåtelse av allmän platsmark sker från SSBAB till Staden ska Bolaget träffa en kompletterande överenskommelse med Staden för att säkerställa utförandet av erforderliga återställningsarbeten på allmän platsmark och svara för kostnaden för sådana återställningsarbeten. Vidare ska i avtalet bestämmas ersättning som bolaget ska betala baserat på Trafikkontorets bedömning av de eventuella merkostnader som kommer belasta den allmänna platsen genom att kvartersmarken på fastigheten byggs ut efter att den allmänna platsen har överlämnats till Staden. Från dessa merkostnader ska beaktas de återställningsarbeten som ankommer Bolaget enligt ovan.

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

Bolaget står för de utrednings- och projekteringskostnader som behövs för utvecklingen av den Tillkommande Byggrätten inom Fastigheten och för att parterna ska kunna träffa ett exploateringsavtal.

Kostnadsfördelningsavtal med SSBAB och FUAB har ingåtts, se punkt 2.4 ovan.

Det handlar bland annat om:

- Framtagande av gestaltungsprinciper för den allmänna platsmarken inom Området.



- Systemhandling för blivande allmän platsmark belägen inom detaljplaneområdet.
- Utredningar som Staden och FUAB bedömt krävs för detaljplane- och programarbetet för både innanför och utanför Området som är en förutsättning för utvecklingen av den tillkommande byggrätten inom Fastigheten.

### 3.2 Ersättning för Stadens kostnader

För stadens arbete avseende Detaljplanen kommer Staden att debitera Bolaget enligt löpande räkning enligt gällande interna debiteringsnivåer inom staden vilka uppdateras varje år alternativt i förekommande fall faktisk konsultkostnad. Prislistan nedan visar stadens interna debiteringsnivåer för 2024.

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

Kostnadsfördelningsavtal med SSBAB och FUAB har ingåtts se punkt 2.4 ovan där bolaget förbinder sig att bekosta sin andel, pro rata BTA preliminärt 3% av Stadens samt SSBAB: och FUAB:s arbete avseende utredning och projektering avseende allmän plats inom Detaljplanen.

SSBAB och FUAB kommer att fakturera Bolaget för 3% av Stadens kostnader från tiden för start PM till 2022-10-31. Staden kommer att fakturera Bolaget för 3% av stadens kostnader efter 2022-10-31. Skillnaden mellan faktisk pro rata fördelning efter att Detaljplanen vunnit laga kraft ska utjämnas mellan Bolaget och SSBAB i enlighet med Kostnadsfördelningsavtalet. Vid fakturering efter att Detaljplanen har vunnit laga kraft ska Staden fakturera Bolaget enligt faktisk pro rata fördelning.

### 3.3 Kommunala anläggningar

Bolagets exploatering sker inom en detaljplan där SSBAB ansvarar för att projektera och bygga ut den allmänna platsen samt x- och z-områden inklusive belysning. Bolaget har tidigare avtalat att bekosta sin andel av utbyggnaden för Fastigheten och förbinder sig att fullfölja dessa avtal.

#### *Besiktningar, övertagande och garantitider m.m.*

Staden, eller SSBAB om den allmänna platsen inte har övertagits av Staden, ska delta i syner och besiktningar för anslutningsarbeten till allmän plats eller blivande allmän plats som föranleds av Bolagets exploatering. Staden eller SSBAB har möjlighet att använda sig av kontrollant för dessa aktiviteter på bekostnad av Bolaget.

Utanför Exploateringsområdet finns Sköndalsvägen som ska byggas om eller justeras på grund av genomförandet av Detaljplanen. Kostnaderna för utbyggnaden ska erläggas till

Staden som exploateringsbidrag med 670 000 kr. Beloppet ska normeras med KPI med prisläge 2023-01-01. Exploateringsbidraget ska erläggas till Staden i samband med Stadens byggstart av Sköndalsvägen.

#### 3.4 Bostäder/kommersiella lokaler

Bolaget avser att inom Fastigheten i enlighet med Detaljplanen uppföra bostadsbebyggelse innehållande 54 lägenheter.

#### 3.5 Befintlig vegetation och park

##### *Allmän platsmark och blivande allmän platsmark*

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

Vid överträdelse ska Bolaget utge vite enligt bilaga 2.

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 eller SSBAB reparation av skadan. Om Bolaget nyttjar allmän platsmark intill Fastigheten utan tillstånd se § 3.8 nedan.

Om arbetet sker på blivande allmän plats som inte överförts till Staden avser det som föreskrivits ovan om Staden istället SSBAB mark och frågor som reglerats ovan ska istället hanteras med SSBAB som i sin tur ska återkoppla till Staden.

#### 3.6 Krav på tillgängliga anläggningar under utbyggnadstiden

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

#### 3.7 Informationsansvar till allmänheten

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



### 3.8 Byggetablering

Byggetablering ska i första hand ske inom Fastigheten. Skulle Staden, eller Bolaget bedöma att 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 samråda med trafikkontoret om vilka ytterligare ytor som behövs för byggetablering och under hur lång tid dessa behövs.

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

Bolaget ska tillse att Bolaget, eller av Bolaget 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 olovligen skulle nyttja allmän platsmark utanför Fastigheten och den godkända byggetableringsytan. Staden kan även komma att kräva Bolaget på skadestånd.

Exploateringsområdet 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 SSBAB:s mark och överenskommelser i frågor som reglerats ovan ska istället göras med SSBAB

### 3.9 Samordning

Bolaget är skyldigt att samordna sina entreprenader med SSBAB (avseende SSBABs arbete med utbyggnad av allmän plats), Lottbolagen som bygger ut kvartersmark och samt med de ledningsdragande bolagen ("Samordningsparterna").

SSBAB ska kalla Samordningsparterna till samordningsmöten i syfte att samordna och hantera gemensamma frågor. SSBAB ska utse en samordningsansvarig och samordna detta arbete och äger rätt att av Parterna erhålla skälig ersättning härför. Ersättningen ska Samordningsparterna emellan, för kvartersmarken bäras pro rata motsvarande respektive Samordningsparts byggrätt BTA på kvartersmark i förhållande till Samordningsparternas totala byggrätt BTA inom Exploateringsområdet.

Bolaget ska efter 18 månaders byggtid meddela SSBAB när kvartersmarken ska tas i bruk så att SSBAB kan planera finplanering av gator. Bolaget förbinder sig att inför finplaneringen ge SSBAB tillträde till gatumarken.

### 3.10 Dagvatten

I enlighet med Stadens dagvattenstrategi (KF 2015-03-09) och Åtgärdsnivå vid ny- och större ombyggnation (EN 2016-11-10) förbinder sig Bolaget att hantera dagvattnet på ett hållbart sätt. Detta innefattar primärt att minimera uppkomsten av dagvatten till ledning och att genom byggnadsmaterialval inte förorena dagvattnet med tungmetaller

eller andra miljögifter. Det dagvatten som uppstår ska hanteras och fördröjas lokalt i enlighet med dagvattenstrategin innan avledning från 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 av dagvatten från omgivande natur-/parkmark.

Bolaget och FUAB samt SSBAB har i Kostnadsfördelningsansvaret reglerat frågan om dagvatten och skyfall mellan Sköndal 1:14 och Sköndal 1:8.

### 3.11 Tillgänglighet i utemiljö

Bolaget ska sträva efter att vid projektering och byggande inom 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.

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

### 3.12 Gestaltning

För att samordna och skapa gemensamma kvaliteter i nybebyggelsen och för att samordna utformningen av byggnaderna inom Detaljplanen med utformningen av allmän plats inom Detaljplanen har Staden och FUAB i samråd med Bolaget och andra fastighetsägare/ tomträttshavare inom stadsdelen, upprättat ett kvalitetsprogram 2020-05-11.

Detta program ska utgöra ett för Bolaget och Staden gemensamt underlag för projektering, bygglovhantering, byggande och förvaltning av bebyggelse inom Fastigheten. Bolaget ska, vid projektering, upphandling och uppförande av bebyggelse och anläggningar på tomtmark liksom de allmänna anläggningarna inom Exploateringsområdet, verka för att detta program följs och ha kostnadsansvaret för dess genomförande för den del som åligger Bolaget.



### 3.13 Inrapportering av geotekniska utredningar

Bolaget 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.

### 3.14 Avfallshantering

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

I det fall där stationär sopsug ska anläggas i området förbinder sig Bolaget att teckna avtal om anslutning till anläggningen.

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

Bolaget har tagit del av och 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.

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 så snart som möjligt kontakta trafikkontoret för att få möjlighet att teckna ett avtal för nedläggning, drift och underhåll m.m.

### 3.16 Parkering och mobilitet

Bolaget förbinder sig vidare att vid exploateringen tillämpa vad som anges gällande parkeringstal (p-tal) i planbeskrivningen. Där framgår att med planbeskrivningens lägenhetsfördelning ska, för den nya bygggrätten på Sköndal 1:14, tillföras 16 parkeringsplatser för bostäder, en parkeringsplats för verksamhetslokaler och en bilpoolsplats. För befintlig verksamhet inom Sköndal 1:14 bedöms parkeringsbehovet vara 17 platser. 12 av dessa platser tillgodoses genom markparkering i södra delen av fastigheten. Resterande 5 platser ska ske i garage.

Parkeringsstalet och fördelningen enligt ovan har reducerats med 10% under nivån för den ambitiösa nivån för gröna parkeringstal. Villkoret för staden att medge detta är att Bolagets mobilitetsåtgärder går utöver vad som krävs i den ambitiösa nivån för gröna parkeringstal, dvs den utökade nivån. Bolaget ska för att uppnå denna ytterligare reduktion utöver vad som framgår av krav inom kvartersmark i bilaga 3 ansluta sig till och bekosta Fastighetens andel av de mobilitetsåtgärder som ska tillämpas i området och ska tillhandahållas gemensamt. Åtgärderna beskrivs översiktligt i

mobilitetsutredningen Trivector rapport 2022:109 och preciseras i bilaga 3; åtgärdsbilaga för mobilitet i Etapp 2A.

Bolaget har valt att lösa sitt parkeringsbehov inom egen Fastighet alternativt genom egen tillsammans med annan förvärvad fastighet efter att Villkoren uppfyllts och förvärv av kvarter I fullbordats. I mobilitetsutredningen framgår att Bolaget ska tillse att det inom Fastigheten skapas en bilpoolsplats vilken ska placeras i skolgaraget. Bolaget har för Fastigheten ingått avtal (enligt bilaga 4) om parkeringsköp för en bilpoolsplats med Stockholms stads Parkerings AB (SSPAB).

Åtgärderna ska rapporteras till stadens uppföljningsportal.

Bolaget förbinder sig gentemot Staden att vid vite väsentligen ha uppfyllt samtliga ovan angivna krav i tillämpliga delar inom sin fastighet senast 6 månader efter erhållet slutbesked för respektive fastighet inom kvartersmark. Vitesbelopp uppgår till 350 000 kr multiplicerat med det antal parkeringsplatser som Fastighetens p-tal reducerats med.

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

### ÖVRIGA VILLKOR

#### 4.1 Säkerhet

Malmegårds Fastighets AB (org.nr. 556090-5365) har åtagit sig, se Bilaga 1 att såsom för egen skuld (proprieborgen) svara solidariskt med Bolaget gentemot Staden för rätta fullgörandet av samtliga de förpliktelser, inklusive parkeringsköp, och åtaganden som åligger Bolaget enligt detta exploateringsavtal samt de avtal som Staden och Bolaget ingår som en följd av detsamma.

I det fall Bolaget överlåter Fastigheten 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 detta Exploateringsavtal, samt de avtal som Staden och Bolaget ingår som en följd av detsamma. Om Staden godtar att de nya ägarna ensamma svarar enligt detta Exploateringsavtal 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 detta exploateringsavtal, samt de avtal som Staden och Bolaget ingår som en följd av detsamma.



#### 4.2 Viten

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

Bolaget förbinder sig vid vite av sex miljoner 6 000 000 kronor, i penningvärde 2023-10-31, att senast 10 år efter det att Detaljplanen vunnit laga kraft ha uppfyllt samtliga åtaganden i avtalet.

Vite enligt detta avtal förfaller till betalning omedelbart då vitesgrundande omständighet inträffar.

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. Vitet kan jämkas om det är uppenbart oskäligt med hänsyn till överträdelsens omfattning och karaktär i förhållande till de åtaganden som Bolaget har fullgjort samt med beaktande av övriga omständigheter. Utgivande av vite påverkar inte heller Stadens möjlighet att göra gällande andra påföljder i anledning av Bolagets avtalsbrott.

#### 4.3 Överlåtelse av exploateringsavtalet och/eller Fastigheten

Bolaget får inte utan Stadens godkännande överlåta Exploateringsavtalet på annan part.

För det fall Bolaget överlåter fastighet eller del av fastighet inom Exploateringsområdet till annan kvarstår Bolagets åtaganden enligt detta avtal om inte Staden skriftligen har samtyckt till att Bolaget ska befrias från dessa, jämför punkten 4.1 om Säkerhet ovan.

Bolaget förbinder sig vid vite av 6 000 000 kronor i penningvärde 2023-10-31 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 6 000 000 kronor i penningvärde 2023-10-31, i av Stockholms stad påfordrade delar efterkomma mellan Stockholm stad och Bolaget träffat exploateringsavtal rörande Sköndal 1:14 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 6 000 000 kronor i penningvärde 2023-10-31. 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 Fastigheten delats upp i flera fastigheter får vitesbeloppet fördelas i proportion till den totala byggrätten inom Fastigheten. Vid överlåtelse av sådan fastighet äger Bolaget rätt att i ovanstående bestämmelse i avtalet angående överlåtelsen ange detta lägre vitesbelopp. Bolaget ska samråda med Staden om fördelning av vitesbelopp enligt ovan.

Om Bolaget 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 Bolaget godkänna att Bolagets specificerade vitesbelagda förpliktelser är uppfyllda, varvid sådan bekräftelse inte oskäligen ska innehållas eller fördröjas.

#### 4.4 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,

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 tre likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Stockholm den

*Stockholm* den 30/5 2024

För Stockholms kommun  
genom dess exploateringsnämnd

Förvaltnings AB Storskogen

.....  
( )

*Penny Malmegård*  
.....  
( )

.....  
( )

.....  
( )

*Stockholm* den 30/5 2024

*Stockholm* 30/5 2024

För Malmegårds Fastighets AB

Bevittnas

*Penny Malmegård*  
.....  
( )

*Fredrik Hälsjö*  
.....  
( )

.....  
( )

.....  
( )

#### BILAGOR

1. Kopia av borgenshandling
2. Vitesbilaga för träd
3. Åtgärdsbilaga för mobilitet
4. Avtal om parkeringsköp

# BORGENSFÖRBINDELSE

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd (**Staden**) och Förvaltnings AB Storskogen (org.nr. 556869-2098) (**Bolaget**), har träffats, eller kommer att träffas, exploateringsavtal i projektet etapp 2A för Sköndal 1.14 inom Stora Sköndal (**Avtalet**). Bolaget ska enligt punkten 4.1 Säkerhet i Avtalet ställa säkerhet i form av borgensåtagande för rätta fullgörandet av samtliga de förpliktelser och åtaganden som åligger Bolaget enligt Avtalet. Malmegårds Fastighets AB (org.nr. 556090-5365) åtar sig därför följande ansvar till fullgörande av punkten 4.1 för åtaganden som åligger Bolaget enligt Avtalet.

Härmed åtar sig Malmegårds Fastighets AB (org.nr. 556090-5365 (**Borgensmannen**), att såsom för egen skuld (proprieborgen) svara solidariskt med Bolaget eller den eller de som senare kan komma att förvärva Sköndal 1:14 (**Fastigheten**) eller del därav, gentemot Staden för rätta fullgörandet av samtliga de åtaganden och förpliktelser som åligger Bolaget eller förvärvaren enligt Avtalet samt de avtal som Staden och Bolaget ingår som en följd av detsamma.

Krav enligt denna borgensförbindelse ska framställas skriftligen till Borgensmannen på adress som vid var tid finns registrerad hos Bolagsverket.

Denna borgensförbindelse gäller från och med dagen för Borgensmannens undertecknande av borgensförbindelsen till och med att Bolaget eller förvärvaren uppfyllt sina skyldigheter enligt Avtalet.

För det fall Fastigheten eller del därav ska överlåtas på annan kan denna borgensförbindelse komma att ersättas av annan borgensförbindelse, självständig bankgaranti (on demand) eller annan motsvarande säkerhet som Staden skäligen kan godta. Det åligger Bolaget att tillse att förvärvaren ställer sådan säkerhet för att Borgensmannen ska kunna frias från hela eller delar av sitt åtagande enligt denna borgensförbindelse. Borgensmannen kan endast genom skriftligt samtycke från Staden bli befriad från sitt åtagande enligt denna borgensförbindelse.

Denna borgensförbindelse får inte överlåtas av Borgensmannen eller Staden utan den andra partens skriftliga samtycke.

Denna borgensförbindelse har upprättats i ett originalexemplar och överlämnats i original till Staden.

För Malmegårds Fastighets AB

Datum

Stockholm 30/5 2024

  
.....  
)

.....  
( )



## VITESMALL FÖR SKADOR PÅ TRÄD

### Information - hur används mallen

Denna mall har tagits fram för

**Stora Sköndal 2A**

Mallen kan endast användas för träd som är inventerade och värderade före entreprenadstart och inom arbetsområdet. Vitesmallen värderar hur stor andel av trädets återanskaffningsvärde som har gått förlorat i och med olika typer av skador.

Övriga träd som skadas i entreprenaden, som inte är inventerade och värderade, kan inte vitesbeläggas om inte detta tydligt formulerats på annat sätt. Skador på dessa övriga träd hanteras genom skadestånd.

#### Introduktion till beräkning av vite

För att fylla i mallen behövs information om:

- Trädart
  - TrädID
  - Trädstorlek (omkrets i cm 1 m ovan markytan)
  - Trädets värde
  - Värderingen är uppdelad i tre delar; stamskador och skador i kronan (grenar)\* samt rotsystem. Här behövs information om skadans omfattning, se blad 2.
- \*Fullt vitesbelopp utfaller om 30% av grenarna > 5 cm i kronan avlägsnas. 30 % anses utgöra 5 - 10 st grenar > 5 cm.

De färgade fälten i beräkningen kan fyllas i och ligger till grund för uppskattningen av det totala vitet. De grå fälten anger summa.

#### Instruktioner Beräkning av vite - skador på träd

- 1 Fyll i trädart, i förekommande fall sort.
- 2 Fyll i trädets IDnummer från inventering.
- 3 Fyll i trädets stamomkrets i cm 1 meter ovan mark. Använd Alnarpsmodellen för att mäta stammar med oregelbundna former, flera stammar och hur avrundning ska utföras.
- 4 Fyll i trädets värde. Trädets värde uppskattas till anskaffningskostnaden av det största träd som marknaden kan erbjuda samt transport och skötselkostnad för 10 år.
- 5 - 6 Fyll i färgade rutor med antal skador av olika storlek. Varje skada mäts separat och anges i mallen.
- 7 Fyll i färgade rutor med antal skador av olika storlek. Varje skada mäts separat och anges i mallen. Vid skada >30% av alla grenar > 5 cm anges antal skador, alternativt värdet 1. Formeln beräknar fullt vite i båda fallen.
- 8 Fyll i färgade rutor med antal skador av olika storlek. Varje skada mäts separat och anges i mallen.
- 9 Vid uppskattning av procentuell utbredning av skadan ska hänsyn tas till att trädets rotsystem kan ha ojämn utbredning. Begränsningar kan finnas i form av hårdgjorda ytor, berg m m. Uppskattningen ska göras genom en kvalificerad bedömning alternativt med rotkartering.
- 10 Totalt vitesbelopp

**Bilaga 2**

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, cursive letter 'R' with a small flourish at the end.





## VITESMALL FÖR SKADOR PÅ TRÄD

### Beräkning av vite

1	Trädart	ange:	Träd >10 cm diam
2	TrädID	ange:	
3	Trädstorlek (stammomkrets i cm)	ange:	
4	Trädets värde	ange:	150 000 kr

10	Summa vite SEK, totalt:	-	kr
----	-------------------------	---	----

5 Skadestorlek, endast bark på stam				
Skadans maximala utbredning i cm	Skadeståndets storlek i %	Skadeståndets storlek i kronor	Antal av skadan ange:	Ersättningsbelopp:
0	5%	7 500 kr		- kr
0	10%	15 000 kr		- kr
0	15%	22 500 kr		- kr
0	20%	30 000 kr		- kr
0	25%	37 500 kr		- kr
0	35%	52 500 kr		- kr
0	50%	75 000 kr		- kr
0	70%	105 000 kr		- kr
0	90%	135 000 kr		- kr
0	100%	150 000 kr		- kr
Summa vite, delgrupp:				- kr

6 Skadestorlek, bark och vedskada på stam				
Skadans maximala utbredning i cm	Skadeståndets storlek i %	Skadeståndets storlek i kronor	Antal av skadan ange:	Ersättningsbelopp:
0	10%	15 000 kr		- kr
0	20%	30 000 kr		- kr
0	30%	45 000 kr		- kr
0	40%	60 000 kr		- kr
0	45%	67 500 kr		- kr
0	55%	82 500 kr		- kr
0	60%	90 000 kr		- kr
0	80%	120 000 kr		- kr
0	100%	150 000 kr		- kr
Summa vite, delgrupp:				- kr

7 Skadade grenar				
Diameter	Skadeståndets storlek i %	Skadeståndets storlek i kronor	Antal av skadan ange:	Ersättningsbelopp:
Gren # 3-5 cm	1,50%	2 250 kr		- kr
Gren # 6-10 cm	10,00%	15 000 kr		- kr
Gren # 11-20 cm	20,00%	30 000 kr		- kr
Gren # >21 cm	30,00%	45 000 kr		- kr
Vid skada >30% av alla grenar > # 5 cm utfaller fullt vite.				
Om trädets omkrets är > 100 cm sänks vitet för skadade grenar automatiskt med 20%			Summa vite, delgrupp:	
Om trädets omkrets är > 200 cm sänks vitet för skadade grenar automatiskt med 30%			- kr	

8 Skadade rötter				
Diameter	Skadeståndets storlek i %	Skadeståndets storlek i kronor	Antal av skadan ange:	Ersättningsbelopp:
Röt # 3-5 cm	0,5%	750 kr		- kr
Röt # 6-10 cm	10,0%	15 000 kr		- kr
Röt # 11-20 cm	20,0%	30 000 kr		- kr
Röt # >21 cm	30,0%	45 000 kr		- kr
Summa vite, delgrupp:				- kr

9 Kompakterad mark under trädets krona och dold skada på rötter				
Utbredning	Skadeståndets storlek i %	Skadeståndets storlek i kronor	Antal av skadan ange:	Ersättningsbelopp:
10%	10%	15 000 kr		- kr
15%	20%	30 000 kr		- kr
20%	30%	45 000 kr		- kr
25%	40%	60 000 kr		- kr
30%	45%	67 500 kr		- kr
35%	55%	82 500 kr		- kr
40%	60%	90 000 kr		- kr
45%	80%	120 000 kr		- kr
50%	100%	150 000 kr		- kr
Summa vite, delgrupp:				- kr



## VITESMALL FÖR SKADOR PÅ TRÄD

### Beräkning av vite

1	Trädart	ange:	Träd >30 cm diam
2	Trädid	ange:	
3	Trädstorlek (stammomkrets i cm)	ange:	
4	Trädets värde	ange:	400 000 kr

10	Summa vite SEK, totalt:	-	kr
----	-------------------------	---	----

5 Skadestorlek, endast bark på stam				
Skadans maximala utbredning i cm	Skadeståndets storlek i %	Skadeståndets storlek i kronor	Antal av skadan ange:	Ersättningsbelopp:
0	5%	20 000 kr		- kr
0	10%	40 000 kr		- kr
0	15%	60 000 kr		- kr
0	20%	80 000 kr		- kr
0	25%	100 000 kr		- kr
0	35%	140 000 kr		- kr
0	50%	200 000 kr		- kr
0	70%	280 000 kr		- kr
0	90%	360 000 kr		- kr
0	100%	400 000 kr		- kr
Summa vite, delgrupp:				- kr

6 Skadestorlek, bark och vedskada på stam				
Skadans maximala utbredning i cm	Skadeståndets storlek i %	Skadeståndets storlek i kronor	Antal av skadan ange:	Ersättningsbelopp:
0	10%	40 000 kr		- kr
0	20%	80 000 kr		- kr
0	30%	120 000 kr		- kr
0	40%	160 000 kr		- kr
0	45%	180 000 kr		- kr
0	55%	220 000 kr		- kr
0	60%	240 000 kr		- kr
0	80%	320 000 kr		- kr
0	100%	400 000 kr		- kr
Summa vite, delgrupp:				- kr

7 Skadade grenar				
Diameter	Skadeståndets storlek i %	Skadeståndets storlek i kronor	Antal av skadan ange:	Ersättningsbelopp:
Gren ø 3-5 cm	1,50%	6 000 kr		- kr
Gren ø 6-10 cm	10,00%	40 000 kr		- kr
Gren ø 11-20 cm	20,00%	80 000 kr		- kr
Gren ø >21 cm	30,00%	120 000 kr		- kr
Vid skada >30% av alla grenar > ø 5 cm utfaller fullt vite.				
Om trädets omkrets är > 100 cm sänks vitet för skadade grenar automatiskt med 20%			Summa vite, delgrupp:	
Om trädets omkrets är > 200 cm sänks vitet för skadade grenar automatiskt med 30%			- kr	

8 Skadade rötter				
Diameter	Skadeståndets storlek i %	Skadeståndets storlek i kronor	Antal av skadan ange:	Ersättningsbelopp:
Rot ø 3-5 cm	0,5%	2 000 kr		- kr
Rot ø 6-10 cm	10,0%	40 000 kr		- kr
Rot ø 11-20 cm	20,0%	80 000 kr		- kr
Rot ø >21 cm	30,0%	120 000 kr		- kr
Summa vite, delgrupp:				- kr

9 Kompakterad mark under trädets krona och dold skada på rötter				
Utbredning	Skadeståndets storlek i %	Skadeståndets storlek i kronor	Antal av skadan ange:	Ersättningsbelopp:
10%	10%	40 000 kr		- kr
15%	20%	80 000 kr		- kr
20%	30%	120 000 kr		- kr
25%	40%	160 000 kr		- kr
30%	45%	180 000 kr		- kr
35%	55%	220 000 kr		- kr
40%	60%	240 000 kr		- kr
45%	80%	320 000 kr		- kr
50%	100%	400 000 kr		- kr
Summa vite, delgrupp:				- kr



## VITESMALL FÖR SKADOR PÅ TRÄD

### Beräkning av vite

1	Trädart	ange:	Träd >50 cm diam
2	Trädid	ange:	
3	Trädstorlek (stamomkrets i cm)	ange:	
4	Trädets värde	ange:	750 000 kr

10	Summa vite SEK, totalt:	-	kr
----	-------------------------	---	----

5 Skadestorlek, endast bark på stam				
Skadans maximala utbredning i cm	Skadeståndets storlek i %	Skadeståndets storlek i kronor	Antal av skadan ange:	Ersättningsbelopp:
0	5%	37 500 kr		- kr
0	10%	75 000 kr		- kr
0	15%	112 500 kr		- kr
0	20%	150 000 kr		- kr
0	25%	187 500 kr		- kr
0	35%	262 500 kr		- kr
0	50%	375 000 kr		- kr
0	70%	525 000 kr		- kr
0	90%	675 000 kr		- kr
0	100%	750 000 kr		- kr
Summa vite, delgrupp:				- kr

6 Skadestorlek, bark och vedskada på stam				
Skadans maximala utbredning i cm	Skadeståndets storlek i %	Skadeståndets storlek i kronor	Antal av skadan ange:	Ersättningsbelopp:
0	10%	75 000 kr		- kr
0	20%	150 000 kr		- kr
0	30%	225 000 kr		- kr
0	40%	300 000 kr		- kr
0	45%	337 500 kr		- kr
0	55%	412 500 kr		- kr
0	60%	450 000 kr		- kr
0	80%	600 000 kr		- kr
0	100%	750 000 kr		- kr
Summa vite, delgrupp:				- kr

7 Skadade grenar				
Diameter	Skadeståndets storlek i %	Skadeståndets storlek i kronor	Antal av skadan ange:	Ersättningsbelopp:
Gren ø 3-5 cm	1,50%	11 250 kr		- kr
Gren ø 6-10 cm	10,00%	75 000 kr		- kr
Gren ø 11-20 cm	20,00%	150 000 kr		- kr
Gren ø >21 cm	30,00%	225 000 kr		- kr
Vid skada >30% av alla grenar > ø 5 cm utfaller fullt vite.				
Om trädets omkrets är > 100 cm sänks vitet för skadade grenar automatiskt med 20%				
Om trädets omkrets är > 200 cm sänks vitet för skadade grenar automatiskt med 30%				
Summa vite, delgrupp:				- kr

8 Skadade rötter				
Diameter	Skadeståndets storlek i %	Skadeståndets storlek i kronor	Antal av skadan ange:	Ersättningsbelopp:
Rot ø 3-5 cm	0,5%	3 750 kr		- kr
Rot ø 6-10 cm	10,0%	75 000 kr		- kr
Rot ø 11-20 cm	20,0%	150 000 kr		- kr
Rot ø >21 cm	30,0%	225 000 kr		- kr
Summa vite, delgrupp:				- kr

9 Kompakterad mark under trädets krona och död skada på rötter				
Utbredning	Skadeståndets storlek i %	Skadeståndets storlek i kronor	Antal av skadan ange:	Ersättningsbelopp:
10%	10%	75 000 kr		- kr
15%	20%	150 000 kr		- kr
20%	30%	225 000 kr		- kr
25%	40%	300 000 kr		- kr
30%	45%	337 500 kr		- kr
35%	55%	412 500 kr		- kr
40%	60%	450 000 kr		- kr
45%	80%	600 000 kr		- kr
50%	100%	750 000 kr		- kr
Summa vite, delgrupp:				- kr



## VITESMALL FÖR SKADOR PÅ TRÄD

### Beräkning av vite

1	Trädart	ange:	Träd >80 cm diam
2	TrädID	ange:	
3	Trädstorlek (stamomkrets i cm)	ange:	
4	Trädets värde	ange:	1 500 000 kr

10 Summa vite BEK, totalt: - kr

5 Skadestorlek, endast bark på stam				
Skadans maximala utbredning i cm	Skadeståndets storlek i %	Skadeståndets storlek i kronor	Antal av skadan ange:	Ersättningsbelopp:
0	5%	75 000 kr		- kr
0	10%	150 000 kr		- kr
0	15%	225 000 kr		- kr
0	20%	300 000 kr		- kr
0	25%	375 000 kr		- kr
0	35%	525 000 kr		- kr
0	50%	750 000 kr		- kr
0	70%	1 050 000 kr		- kr
0	90%	1 350 000 kr		- kr
0	100%	1 500 000 kr		- kr
Summa vite, delgrupp:				- kr

6 Skadestorlek, bark och vedskada på stam				
Skadans maximala utbredning i cm	Skadeståndets storlek i %	Skadeståndets storlek i kronor	Antal av skadan ange:	Ersättningsbelopp:
0	10%	150 000 kr		- kr
0	20%	300 000 kr		- kr
0	30%	450 000 kr		- kr
0	40%	600 000 kr		- kr
0	45%	675 000 kr		- kr
0	55%	825 000 kr		- kr
0	60%	900 000 kr		- kr
0	80%	1 200 000 kr		- kr
0	100%	1 500 000 kr		- kr
Summa vite, delgrupp:				- kr

7 Skadade grenar				
Diameter	Skadeståndets storlek i %	Skadeståndets storlek i kronor	Antal av skadan ange:	Ersättningsbelopp:
Gren # 3-5 cm	1,50%	22 500 kr		- kr
Gren # 6-10 cm	10,00%	150 000 kr		- kr
Gren # 11-20 cm	20,00%	300 000 kr		- kr
Gren # >21 cm	30,00%	450 000 kr		- kr
Vid skada >30% av alla grenar > # 5 cm utfaller fullt vite.				
Om trädets omkrets är > 100 cm sänks vitet för skadade grenar automatiskt med 20%				
Om trädets omkrets är > 200 cm sänks vitet för skadade grenar automatiskt med 30%				
Summa vite, delgrupp:				- kr

8 Skadade rötter				
Diameter	Skadeståndets storlek i %	Skadeståndets storlek i kronor	Antal av skadan ange:	Ersättningsbelopp:
Rot # 3-5 cm	0,5%	7 500 kr		- kr
Rot # 6-10 cm	10,0%	150 000 kr		- kr
Rot # 11-20 cm	20,0%	300 000 kr		- kr
Rot # >21 cm	30,0%	450 000 kr		- kr
Summa vite, delgrupp:				- kr

9 Kompakterad mark under trädets krona och dold skada på rötter				
Utbredning	Skadeståndets storlek i %	Skadeståndets storlek i kronor	Antal av skadan ange:	Ersättningsbelopp:
10%	10%	150 000 kr		- kr
15%	20%	300 000 kr		- kr
20%	30%	450 000 kr		- kr
25%	40%	600 000 kr		- kr
30%	45%	675 000 kr		- kr
35%	55%	825 000 kr		- kr
40%	60%	900 000 kr		- kr
45%	80%	1 200 000 kr		- kr
50%	100%	1 500 000 kr		- kr
Summa vite, delgrupp:				- kr



## VITESMALL FÖR SKADOR PÅ TRÄD

### Beräkning av vite

1	Trädart	ange:	Särskilt utpekade träd
2	Trädid	ange:	
3	Trädstorlek (stamomkrets i cm)	ange:	
4	Trädets värde	ange:	3 000 000 kr

10	Summa vite SEK, totalt:	-	kr
----	-------------------------	---	----

5 Skadestorlek, endast bark på stam				
Skadans maximala utbredning i cm	Skadeståndets storlek i %	Skadeståndets storlek i kronor	Antal av skadan ange:	Ersättningsbelopp:
0	5%	150 000 kr		- kr
0	10%	300 000 kr		- kr
0	15%	450 000 kr		- kr
0	20%	600 000 kr		- kr
0	25%	750 000 kr		- kr
0	35%	1 050 000 kr		- kr
0	50%	1 500 000 kr		- kr
0	70%	2 100 000 kr		- kr
0	90%	2 700 000 kr		- kr
0	100%	3 000 000 kr		- kr
			Summa vite, delgrupp:	- kr

6 Skadestorlek, bark och vedskada på stam				
Skadans maximala utbredning i cm	Skadeståndets storlek i %	Skadeståndets storlek i kronor	Antal av skadan ange:	Ersättningsbelopp:
0	10%	300 000 kr		- kr
0	20%	600 000 kr		- kr
0	30%	900 000 kr		- kr
0	40%	1 200 000 kr		- kr
0	45%	1 350 000 kr		- kr
0	55%	1 650 000 kr		- kr
0	60%	1 800 000 kr		- kr
0	80%	2 400 000 kr		- kr
0	100%	3 000 000 kr		- kr
			Summa vite, delgrupp:	- kr

7 Skadade grenar				
Diameter	Skadeståndets storlek i %	Skadeståndets storlek i kronor	Antal av skadan ange:	Ersättningsbelopp:
Gren ø 3-5 cm	1,50%	45 000 kr		- kr
Gren ø 6-10 cm	10,00%	300 000 kr		- kr
Gren ø 11-20 cm	20,00%	600 000 kr		- kr
Gren ø >21 cm	30,00%	900 000 kr		- kr
Vid skada >30% av alla grenar > ø 5 cm utfaller fullt vite.				
Om trädets omkrets är > 100 cm sänks vilot för skadade grenar automatiskt med 20%			Summa vite, delgrupp:	
Om trädets omkrets är > 200 cm sänks vilot för skadade grenar automatiskt med 30%			- kr	

8 Skadade rötter				
Diameter	Skadeståndets storlek i %	Skadeståndets storlek i kronor	Antal av skadan ange:	Ersättningsbelopp:
Rot ø 3-5 cm	0,5%	15 000 kr		- kr
Rot ø 6-10 cm	10,0%	300 000 kr		- kr
Rot ø 11-20 cm	20,0%	600 000 kr		- kr
Rot ø >21 cm	30,0%	900 000 kr		- kr
			Summa vite, delgrupp:	- kr

9 Kompakterad mark under trädets krona och dold skada på rötter				
Utbredning	Skadeståndets storlek i %	Skadeståndets storlek i kronor	Antal av skadan ange:	Ersättningsbelopp:
10%	10%	300 000 kr		- kr
15%	20%	600 000 kr		- kr
20%	30%	900 000 kr		- kr
25%	40%	1 200 000 kr		- kr
30%	45%	1 350 000 kr		- kr
35%	55%	1 650 000 kr		- kr
40%	60%	1 800 000 kr		- kr
45%	80%	2 400 000 kr		- kr
50%	100%	3 000 000 kr		- kr
			Summa vite, delgrupp:	- kr



## VITESMALL FÖR SKADOR PÅ TRÄD

### Beräkning av vite

1	Trädart	ange:	Särskilt skyddsvärd träd (NVV)
2	Trädid	ange:	
3	Trädstorlek (stammkrets i cm)	ange:	
4	Trädets värde	ange:	5 000 000 kr

10	Summa vite SEK, totalt:	-	kr
----	-------------------------	---	----

5 Skadestorlek, endast bark på stam				
Skadans maximala utbredning i cm	Skadeståndets storlek i %	Skadeståndets storlek i kronor	Antal av skadan ange:	Ersättningsbelopp:
0	5%	250 000 kr		- kr
0	10%	500 000 kr		- kr
0	15%	750 000 kr		- kr
0	20%	1 000 000 kr		- kr
0	25%	1 250 000 kr		- kr
0	35%	1 750 000 kr		- kr
0	50%	2 500 000 kr		- kr
0	70%	3 500 000 kr		- kr
0	80%	4 500 000 kr		- kr
0	100%	5 000 000 kr		- kr
Summa vite, delgrupp:				- kr

6 Skadestorlek, bark och vedskada på stam				
Skadans maximala utbredning i cm	Skadeståndets storlek i %	Skadeståndets storlek i kronor	Antal av skadan ange:	Ersättningsbelopp:
0	10%	500 000 kr		- kr
0	20%	1 000 000 kr		- kr
0	30%	1 500 000 kr		- kr
0	40%	2 000 000 kr		- kr
0	45%	2 250 000 kr		- kr
0	55%	2 750 000 kr		- kr
0	60%	3 000 000 kr		- kr
0	80%	4 000 000 kr		- kr
0	100%	5 000 000 kr		- kr
Summa vite, delgrupp:				- kr

7 Skadade grenar				
Diameter	Skadeståndets storlek i %	Skadeståndets storlek i kronor	Antal av skadan ange:	Ersättningsbelopp:
Gren $\varnothing$ 3-5 cm	1,50%	75 000 kr		- kr
Gren $\varnothing$ 6-10 cm	10,00%	500 000 kr		- kr
Gren $\varnothing$ 11-20 cm	20,00%	1 000 000 kr		- kr
Gren $\varnothing$ >21 cm	30,00%	1 500 000 kr		- kr
Vid skada >30% av alla grenar > $\varnothing$ 5 cm utfaller fullt vite.				
Om trädets omkrets är > 100 cm sänks vitet för skadade grenar automatiskt med 20%				
Om trädets omkrets är > 200 cm sänks vitet för skadade grenar automatiskt med 30%				
Summa vite, delgrupp:				- kr

8 Skadade rötter				
Diameter	Skadeståndets storlek i %	Skadeståndets storlek i kronor	Antal av skadan ange:	Ersättningsbelopp:
Rot $\varnothing$ 3-5 cm	0,5%	25 000 kr		- kr
Rot $\varnothing$ 6-10 cm	10,0%	500 000 kr		- kr
Rot $\varnothing$ 11-20 cm	20,0%	1 000 000 kr		- kr
Rot $\varnothing$ >21 cm	30,0%	1 500 000 kr		- kr
Summa vite, delgrupp:				- kr

9 Kompakterad mark under trädets krona och dold skada på rötter				
Utbredning	Skadeståndets storlek i %	Skadeståndets storlek i kronor	Antal av skadan ange:	Ersättningsbelopp:
10%	10%	500 000 kr		- kr
15%	20%	1 000 000 kr		- kr
20%	30%	1 500 000 kr		- kr
25%	40%	2 000 000 kr		- kr
30%	45%	2 250 000 kr		- kr
35%	55%	2 750 000 kr		- kr
40%	60%	3 000 000 kr		- kr
45%	80%	4 000 000 kr		- kr
50%	100%	5 000 000 kr		- kr
Summa vite, delgrupp:				- kr

## Bilaga 3

### Åtgärdsbilaga; mobilitet inom Stora Sköndal etapp 2A

#### Innehåll

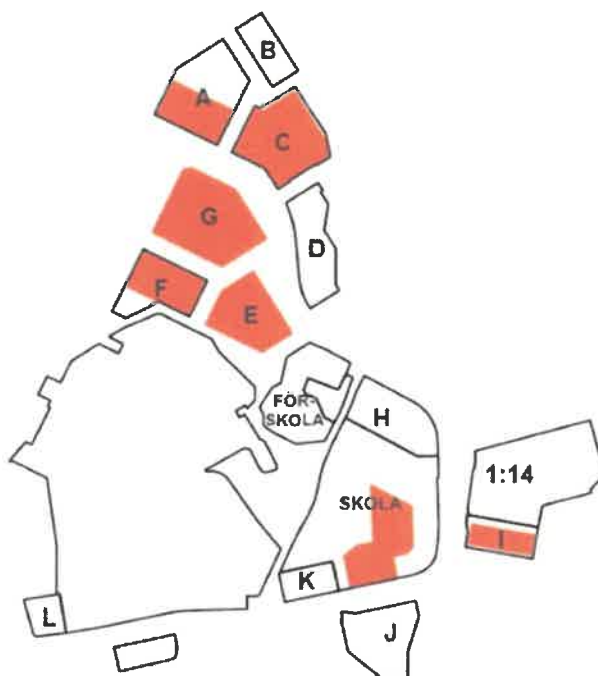
Inledning .....	1
Sammanfattning. ....	2
För området gemensamma åtgärder.....	3
Åtgärdsnivå medel.....	4
Åtgärdsnivå ambitiös .....	6
Åtgärdsnivå utökad.....	9
Redovisning av parkeringsplatser .....	13



## Inledning

Bolagen och Lottbolagen samt ägaren till Sköndal 1:14 har i var sitt exploateringsavtal förbundit sig att vid exploateringen tillämpa vad som anges gällande parkeringstal (p-tal) i planbeskrivningen. Parkeringstalet har reducerats med 10% under nivån för den ambitiösa nivån för gröna parkeringstal. Villkoret för Staden att medge detta är att Bolagens, Lottbolagens och ägaren till Sköndal 1:14;s mobilitetsåtgärder går utöver vad som krävs i den ambitiösa nivån för gröna parkeringstal. Åtgärderna vad avser mobilitet tillsammans med redovisning av parkeringsbehoven per kvarter i förhållande till utökad åtgärdsnivå i enlighet med granskningshandlingar för detaljplan beskrivs översiktligt i mobilitetsutredningen Trivector rapport 2022:109 och preciseras i denna åtgärdsbilaga.

De Lottbolag som inte ska placera sina parkeringar i skolgaraget, dvs kvarter A – G ges möjlighet att bygga fler parkeringsplatser och genomföra mindre omfattande mobilitetsåtgärder motsvarande gröna p- tals ambitiösa och medelnivå vilka tillsammans med den utökade nivån beskrivs i nedan. Respektive Lottbolag för kvarter A-G ska senast i samband med bygglovsansökan meddela staden vilken åtgärdsnivå som de avser att tillämpa.



*Bilden ovan visar kvarteren och garage markerade med rött.*

Det åvilar respektive part att uppfylla samtliga i bilagan angivna krav på åtgärder inom sin respektive fastighet enligt tabell i mobilitetsbilagan. Bolagen ansvarar för den digitala plattformen. Åtgärderna ska rapporteras till stadens uppföljningsportal.



## Sammanfattning.

Åtgärderna sammanfattas i tabellen nedan:

	Mobilitetstjänster	Cykelservice & parkering	Kommunikation & erbjudanden	Effektivisera/minska behovet av att resa	Övrigt
<b>Medelnivå Gröna p-tal</b>	Dedikerade bilpoolsplatser (2/100 lgh).  Cykelpool i varje kvarter med elcyklar och vanliga cyklar (3/100 lgh) i minst 5 år.	Cykelservice - reparation, tvätt, pump etc.  Extra god cykelparkering - attraktiva lägen i markplan eller näbara via garage.	Personlig rescoach vid inflyttning.  Prova-på-kort på kollektivtrafik 1 månad.  Informationspaket med kommunikation tidigt skede.	Leveransrum med och utan kyla för mottagande av varor med hemkörning i varje kvarter (0,02 per lgh).	Samverkansforum för helhetsgrepp om mobilitetsfrågan.  Kontinuerlig uppföljning och anpassning till kundbehov.
<b>Ambitiös nivå Gröna p-tal</b>	Bilpool - attraktiva platser och medlemskap i minst 5 år (2/100 lgh).  Cykelpool i varje kvarter med elcyklar och vanliga cyklar (4/100 lgh) i minst 5 år.	Cykelservice - reparation, tvätt, pump etc.  Extra god cykelparkering - attraktiva lägen i markplan eller näbara via garage.	Personlig rescoach vid inflyttning.  Prova-på-kort på kollektivtrafik 2 månader.  Informationspaket med kommunikation tidigt skede.	Leveransrum med och utan kyla för mottagande av varor med hemkörning i varje kvarter (0,04 per lgh).	Gemensam digital mobil plattform för mobilitetstjänster.  Flexibla ytor för mikromobilitet - förutsättningar för att parkera t.ex. elsparkcyklar för låsta milen-resor
<b>Utökad mobilitets-erbjudande</b>	Mobilitetstjänster  Bilpool utökad antal fordon (3/100 lgh) och möjlighet till både kort- och långtidshyra (hyrbil). 10 års medlemskap.  Cykelpool i varje kvarter med elcyklar och vanliga cyklar (4/100 lgh) i minst 5 år.  Utredning av tillköp av kollektivtrafik om tillräckligt utbud inte är på plats initialt.	Cykelservice - reparation, tvätt, pump etc.  Cykelparkering för ytkrävande cyklar (minst 5% av alla cykelplatser).  Extra god cykelparkering - attraktiva lägen i markplan eller näbara via garage.	Kommunikation & erbjudanden  Personlig rescoach vid inflyttning.  Prova-på-kort på kollektivtrafik 2 månader.  Informationspaket med kommunikation tidigt skede.	Effektivisera/minska behovet av att resa  M-hus med tjänster som ytterligare stärker möjligheterna att resa hållbart och minskar resebehovet: - Återbruksrum. - Co-working space. - Sköp för delning av verktyg och liknande.  Leveransrum med och utan kyla för mottagande av varor med hemkörning i varje kvarter (0,04 per lgh).  Samlade bilparkeringsanläggningar med längre gångavstånd för boende och möjlighet till samnyttjande.	

## För området gemensamma åtgärder

Bolagen, Lottbolagen och ägaren till Sköndal 1:14, ska gemensamt tillse att följande för området gemensamma grundläggande åtgärder inrättas för att främja mobiliteten i området. Bolagen har huvudansvaret för att de för åtgärderna genomförs vad avser Bolagens åtagande och ägaren till Sköndal 1:14 för dennes åtaganden. Dessa sammanfattas nedan:

- Minst fem flexibla ytor på minst 6 kvm för mikromobilitet med avställningsytor för elsparkcyklar ska anordnas utomhus på allmän platsmark inom Exploateringsområdet. Yornas läge ska redovisas på en karta. Bolagen ansvarar för uppförandet av mikromobilitetsytor på allmän plats.
- En yta om minst 20 kvm för mikromobilitet inrättas i M huset. Byggherre för kv A ansvarar för inrättandet av yta för mikromobilitet i M-huset.
- Ett leveransrum av för området tillräcklig storlek ska inrättas i M – huset. Byggherre för kv A ansvarar för inrättandet av leveransrum i M-huset.
- Bolagen ska tillsammans med Lottbolagen och ägaren till Sköndal 1:14 ta fram eller upphandla en för planområdet gemensam digital plattform så att boende och arbetande i området ska kunna få överblick över de tjänster som byggaktörerna direkt eller indirekt tillhandahåller. Den digitala informationsplattformen ska innehålla information om vilka mobilitetstjänster som ingår i boendet och hur dessa fungerar, bokas och betalas. Via plattformen ska användarna enkelt kunna länkas till de olika tjänsteleverantörerna för bokning felanmälan och övriga frågor. Plattformen ska redovisas för staden minst sex månader innan beräknad första inflytt och vara i drift minst till 2041.
- Investering och tillköp i förutsättningar för förbättrad kollektivtrafik har utretts och beslutats genom att Bolagen, eller de Bolagen sätter i sitt ställe, projekterar och bygger rangeryta och vändplats på Bolagens egen mark i anslutning till etapp 2A i enlighet med framtagna systemhandling för allmän platsmark för det fall trafikförvaltningen beslutar att detta ska genomföras i syfte att detta ska leda till ett ökat turutbud.

Åtgärderna ska rapporteras till Stadens uppföljningsportal

Mobilitetsåtgärd	Varaktighet	Bolagen	Lottbolagen / 1:14 gemensamt
<b>Gemensamma åtgärder</b>			
Ytor för mikromobilitet på allmän plats	Överlämnas till staden	X	
Digital plattform	t.o.m 2041	X	X
Rangeryta och vändplats		X	

## Åtgärdsnivå medel

För det norra området överväger Lottbolag i kvarteren A-G att istället för att tillämpa den utökade mobilitetsnivån bygga garage med sådan kapacitet att behovet enligt Stockholms stads medelnivå nivå för gröna parkeringstal tillgodoses och 15% rabatt på de projektspecifika parkeringstalen erhålles.

Bolagen och berörda Lottbolag ska för att erhålla denna rabatt tillse se att följande åtgärder genomförs:

- Cykelpooler ska inrättas i varje kvarter med 3 cyklar/100 lägenheter. Cykelpoolerna ska utgöras av både elcyklar och vanliga cyklar. Cykelpoolerna ska vara lämpligt placerade och vara lätt nåbara. Cykelpoolernas slutliga lägen fastställs i samband med beslut om bygglov. Tillgänglighet till cykelpoolerna ska garanteras under fem år från erhållet slutbesked i respektive kvarter.
- Plats för cykelservice ska inrättas i varje kvarter med möjlighet till pump, reparation, tvätt mm
- Cykelrum ska utformas trygga och lätt nåbara i gatuplan eller via hiss. Entréer till cykelrum, hissar, cykelgarage etc ska vara extra breda, minst 1,2 meter, samt försedda med automatiska dörröppnare placerade på rätt avstånd från dörren. Kravet gäller även de dörrar som eventuellt behöver passeras inuti byggnaden. Minst ett av cykelrummen i varje kvarter ska utformas så att det finns utrymme för lastcyklar. Dessa entréer ska utformas så att en lastcykel lätt kan föras genom entrén även då den är lastad med varor eller barn. Om parkering endast är tillgänglig via hiss ska sådan hiss ha plats för minst en lastcykel, vilket ges av innermått på 2,4 x 1,2 m
- Minst 50 % av cykelparkeringsplatserna ska anordnas inomhus i gatuplan eller nåbara via garage. För minst 50 % av cykelparkeringarna utomhus ska väderskydd ordnas förutsatt att detaljplanen medger det. För studentbostäder kan 100 % av cykelparkeringen placeras utomhus.
- Lottbolagen ska under fem år från första inflytt tillgängliggöra dedikerade bilpoolsplatser med 2 platser/ per 100 lägenheter. Om efterfrågan på bilpooltjänster är låg ska marknadsföringsinsatser genomföras. Om efterfrågan trots det inte ökar kan staden medge undantag så att bilpoolsplatser får ersättas av vanliga platser (för andra behov, t.ex. för besökare). Bilpoolplatser ska säkerställas per kvarter baserat på antalet bostäder vid bygglov. Till undvikande av att bilpoolsplatser ställs upp för att sedan inte nyttjas ska behovet säkerställas successivt per kvarter tills samtliga bostäder är utbyggda.
- Minst 30% av parkeringarna i varje garage ska förses med elladdstolpar.
- Varje hushåll ska i samband med inflytt, av byggaktören få ett välkomstpaket innehållande information om områdets mobilitetstjänster och ett periodkort hos SL med en månad förbetalt, alternativt reskassa hos SL för motsvarande belopp, alternativt kod för aktivering av SL kort. Detta ska gälla vid första inflytt för alla hushåll som flyttar in under det första året sedan det aktuella trapphuset färdigställs. Utdelade välkomstpaket ska redovisas till stadens uppföljningsportal.
- Leveransskåp med och utan kyla för mottagande av varor med hemkörning ska inrättas i varje kvarter med ett nyckeltal på minst (0,02 leveransskåp per lägenhet. + leveransrum i M huset).



- Erbjudande om personlig introduktion och resecoach ska ges vid inflyttning till de som förhyr en bostad eller vid upplåtelse av bostadsrätt. Vid introduktionen ska information om områdets mobilitetstjänster tydliggöras. Informationsträffar ska anordnas i samband med första inflytt, där förmåner och medlemskap delas ut till de berättigade hushållen.
- Lottbolagen ska i samverkan ansluta sina tjänster till en för planområdet gemensam digital plattform som tas fram av Bolagen och Lottbolagen så att boende och arbetande i området ska kunna få överblick över de tjänster som byggaktörerna direkt eller indirekt tillhandahåller. Den digitala informationsplattformen ska innehålla information om vilka mobilitetstjänster som ingår i boendet och hur dessa fungerar, bokas och betalas. Via plattformen ska användarna enkelt kunna länkas till de olika tjänsteleverantörerna för bokning felanmälan och övriga frågor. Plattformen ska redovisas för staden minst sex månader innan beräknad första inflytt.

Åtgärderna ska rapporteras till Stadens uppföljningsportal.

Mobilitetsåtgärd medelnivå	Varaktighet	Bolagen	Lottbolagen	Lottbolagen gemensamt
Tillgängliggöra 2 bilpoolsplatser /100 lgh	5 år		X	X Leverantörssamarbete
Cykelpooler 3 cyklar / 100 lgh	5 år		X	
Plats för cykelservice			X	
Cykelrum m plats för lastcyklar			X	
Cykelparkering			X	
Välkomstpaket med SL kort 1 mån	1 år max 1 st (avser första inflytt)		X	
Leveransskåp 2/ 100 lgh			X	
Ytor för mikromobilitet		X		
Yta för mikromobilitet i M – huset			X	
Leveransrum i M- Huset			X	
Personlig introduktion	1 år (avser första inflytt)		X	
Informationsträff vid inflytt	1 år avser första inflytt)		X	
Digital mobil plattform	t.o.m 2041	X		X
Rangeryta och vändplats		X		

Byggherre för kv A ansvarar för inrättandet av leveransrum och yta för mikromobilitet i M-huset.

## Atgärdsnivå ambitiös

För det norra området överväger berörda Lottbolag att istället för att tillämpa den utökade mobilitetsnivån bygga garage med sådan kapacitet att behovet enligt Stockholms stads ambitiösa nivå för gröna parkeringstal tillgodoses och 25% rabatt på de projektspecifika parkeringstalen erhålles.

Bolagen och berörda Lottbolag ska för att erhålla denna rabatt tillse se att följande åtgärder genomförs:

- Cykelpooler ska inrättas i varje kvarter med 4 cyklar/100 lägenheter. Cykelpoolerna ska utgöras av både elcyklar och vanliga cyklar. Cykelpoolerna ska vara lämpligt placerade och vara lätt nåbara. Cykelpoolernas slutliga lägen fastställs i samband med beslut om bygglov. Tillgänglighet till cykelpoolerna ska garanteras under fem år från erhållet slutbesked i respektive kvarter.
- Plats för cykelservice ska inrättas i varje kvarter med möjlighet till pump, reparation, tvätt mm
- Cykelrum ska utformas trygga och lätt nåbara i gatuplan eller via hiss. Entréer till cykelrum, hissar, cykelgarage etc ska vara extra breda, minst 1,2 meter, samt försedda med automatiska dörröppnare placerade på rätt avstånd från dörren. Kravet gäller även de dörrar som eventuellt behöver passeras inuti byggnaden. Minst ett av cykelrummen i varje kvarter ska utformas så att det finns utrymme för lastcyklar. Dessa entréer ska utformas så att en lastcykel lätt kan föras genom entrén även då den är lastad med varor eller barn. Om parkering endast är tillgänglig via hiss ska sådan hiss ha plats för minst en lastcykel, vilket ges av innermått på 2,4 x 1,2 m
- Minst 50 % av cykelparkeringsplatserna ska anordnas inomhus i gatuplan eller nåbara via garage. För minst 50 % av cykelparkeringarna utomhus ska väderskydd ordnas förutsatt att detaljplanen medger det. För studentbostäder kan 100 % av cykelparkeringen placeras utomhus.
- Lottbolagen ska kunna uppvisa långsiktiga avtal med bilpoolsoperatör-/er. I området ska bilpool finnas redan vid första inflytt. Varje hushåll i området ska erbjudas kostnadsfritt 5 års medlemskap i bilpool på marknadsmässiga villkor från och med dagen för första inflytt i trapphuset. Med marknadsmässiga villkor avses de hyresnivåer som normalt förekommer i staden.

Antal tillgängliga bilpoolsbilar säkerställs per kvarter senast i samband med inflytt och ska basera sig på det vid bygglov sökta och medgivna antalet bostäder. Till undvikande av att bilpoolsplatser ställs upp för att sedan inte nyttjas ska behovet säkerställas successivt tills samtliga bostäder är utbyggda.

Bilpoolsbilarna i M- Huset ska vara tillgängliga för samtliga hushåll i kvarter A – G som samverkar i den ambitiösa eller utökade mobilitetslösningen. Bilpoolsbilarna i skolgaraget ska vara tillgängliga för samtliga hushåll i kvarter H - L som samverkar i den ambitiösa eller utökade mobilitetslösningen. Lottbolagen har möjlighet att utöka tillgängligheten till fler kvarter. Bilpoolerna ska ha en jämn fördelning av små medelstora och stora bilar. Lottbolagen ska tillgängliggöra dedikerade bilpoolsplatser för bilpoolsbilarna. Antalet tillgängliga bilar i bilpooler i området ska vara 2/100 (bilpool baseras på samtliga bostäder oavsett storlek exklusive kollektiv- och studentbostäder per aktör enligt mobilitetsutredning).

Bilpoolerna ska samordnas till en gemensam leverantör eller genom en likvärdig lösning som samordning via en för planområdet gemensam portal där de boende får tillgång till alla bilpoolsbilar. För det fall efterfrågan för bilpoolstjänster väsentligen understiger vad som förutsågs i mobilitetsutredningens p-tal för bilpool och kan verifieras exempelvis genom statistik eller årliga enkätundersökningar ska informationsinsatser genomföras med syfte att marknadsföra tjänsten. Om efterfrågan trots det inte ökar kan staden medge undantag så att bilpolsplatser får ersättas av vanliga platser (för andra behov, t.ex. för besökare).

- Minst 30% av parkeringarna i varje garage ska förses med elladdstolpar.
- Varje hushåll ska i samband med inflytt, av byggaktören få ett välkomstpaket innehållande information om områdets mobilitetstjänster och ett periodkort hos SL med 2 månader förbetalt, alternativt reskassa hos SL för motsvarande belopp, alternativt kod för aktivering av SL kort. Detta ska gälla första inflytt för alla hushåll som flyttar in under de första två åren sedan det aktuella trapphuset färdigställdes. Utdelade välkomstpaket ska redovisas till stadens uppföljningsportal.
- Leveransskåp med och utan kyla för mottagande av varor med hemkörning ska inrättas i varje kvarter med ett nyckeltal på minst (0,04 leveransskåp per lägenhet. + leveransrum i M huset).
- Erbjudande om personlig introduktion och resecoach ska ges vid inflyttning till de som förhyr en bostad eller vid upplåtelse av bostadsrätt. Vid introduktionen ska information om områdets mobilitetstjänster tydliggöras. Informationsträffar ska anordnas i samband med första inflytt, där förmåner och medlemskap delas ut till de berättigade hushållen.
- Lottbolagen ska i samverkan ansluta sina tjänster till en för planområdet gemensam digital plattform som tas fram av Bolagen och Lottbolagen så att boende och arbetande i området ska kunna få överblick över de tjänster som byggaktörerna direkt eller indirekt tillhandahåller. Den digitala informationsplattformen ska innehålla information om vilka mobilitetstjänster som ingår i boendet och hur dessa fungerar, bokas och betalas. Via plattformen ska användarna enkelt kunna länkas till de olika tjänsteleverantörerna för bokning felanmälan och övriga frågor. Plattformen ska redovisas för staden minst sex månader innan beräknad första inflytt.

Åtgärderna ska rapporteras till Stadens uppföljningsportal.

Se tabell på nästa sida.



<b>Mobilitetsåtgärd Ambitiös nivå</b>	<b>Varaktighet</b>	<b>Bolagen</b>	<b>Lottbolagen</b>	<b>Lottbolagen gemensamt</b>
Bilpool 2 bilar/100 lgh	5 år		X	X Leverantörssamarbete
Cykelpooler 4 cyklar / 100 lgh	5 år		X	
Plats för cykelservice			X	
Cykelrum m plats för lastcyklar			X	
Cykelparkering			X	
Välkomstpaket med SL kort 2 mån	2 år max 1 st avser första inflytt		X	
Leveransskåp			X	
Ytor för mikromobilitet		X		
Yta för mikromobilitet i M – huset			X	
Leveransrum i M- Huset			X	
Personlig introduktion	2 år avser första inflytt		X	
Informationsträff vid inflytt	1 år avser första inflytt		X	
Digital plattform	t.o.m 2041	X		X
Rangeryta och vändplats		X		

Byggherre för kv A ansvarar för inrättandet av leveransrum och yta för mikromobilitet i M-huset

## Åtgärdsnivå utökad

Parkeringsstalet har reducerats med 10% under nivån för den ambitiösa nivån för gröna parkeringstal om Bolagens, Lottbolagens och ägaren till Sköndal 1:14:s mobilitetsåtgärder går utöver vad som krävs i den ambitiösa nivån för gröna parkeringstal. Åtgärderna beskrivs översiktligt i mobilitetsutredningen Trivector rapport 2022:109. Detta gör att 35% rabatt på de projektspecifika parkeringstalen erhålles.

Bolagen, berörda Lottbolag och ägaren till Sköndal 1:14 ska för att erhålla denna rabatt tillse se att följande åtgärder genomförs:

- Cykelpooler ska inrättas i varje kvarter med 4 cyklar/100 lägenheter. Cykelpoolerna ska utgöras av både elcyklar och vanliga cyklar. Cykelpoolerna ska vara lämpligt placerade och vara lätt nåbara. Cykelpoolernas slutliga lägen fastställs i samband med beslut om bygglov. Tillgänglighet till cykelpoolerna ska garanteras under fem år från erhållet slutbesked i respektive kvarter.
- Plats för cykelservice ska inrättas i varje kvarter med möjlighet till pump, reparation, tvätt mm
- Cykelrum ska utformas trygga och lätt nåbara i gatuplan eller via hiss. Entréer till cykelrum, hissar, cykelgarage etc ska vara extra breda, minst 1,2 meter, samt försedda med automatiska dörröppnare placerade på rätt avstånd från dörren. Kravet gäller även de dörrar som eventuellt behöver passeras inuti byggnaden. Minst ett av cykelrummen i varje kvarter ska utformas så att det finns utrymme för lastcyklar. Dessa entréer ska utformas så att en lastcykel lätt kan föras genom entrén även då den är lastad med varor eller barn. Om parkering endast är tillgänglig via hiss ska sådan hiss ha plats för minst en lastcykel, vilket ges av innermått på 2,4 x 1,2 m
- Minst 50 % av cykelparkeringsplatserna ska anordnas inomhus i gatuplan eller nåbara via garage. För minst 50 % av cykelparkeringarna utomhus ska väderskydd ordnas förutsatt att detaljplanen medger det. För studentbostäder kan 100 % av cykelparkeringen placeras utomhus.
- Lottbolagen ska kunna uppvisa långsiktiga avtal med bilpooloperatör-/er. I området ska bilpool finnas redan vid första inflytt. Varje hushåll i området ska erbjudas kostnadsfritt 10 års medlemskap i bilpool på marknadsmässiga villkor från och med dagen för första inflytt i trapphuset. Med marknadsmässiga villkor avses de hyresnivåer som normalt förekommer i staden.

Antal tillgängliga bilpoolbilar säkerställs per kvarter senast i samband med inflytt och ska basera sig på det vid bygglov sökta och medgivna antalet bostäder. Till undvikande av att bilpoolplatser ställs upp för att sedan inte nyttjas ska behovet säkerställas successivt tills samtliga bostäder är utbyggda.

Bilpoolbilarna i M- Huset ska vara tillgängliga för samtliga hushåll i kvarter A- G som samverkar i den ambitiösa eller utökade mobilitetslösningen. Bilpoolbilarna i skolgaraget ska vara tillgängliga för samtliga hushåll i kvarter H-L i som samverkar i den utökade mobilitetslösningen. Lottbolagen har möjlighet att utöka tillgängligheten till fler kvarter. Bilpoolerna ska ha en jämn fördelning av små medelstora och stora bilar. Lottbolagen ska tillgängliggöra dedikerade bilpoolplatser för bilpoolbilarna. Antalet tillgängliga bilar i bilpooler i området ska vara 3/100 och baseras på samtliga



bostäder oavsett storlek exklusive kollektiv- och studentbostäder per aktör enligt mobilitetsutredning.

- Bilpoolerna ska samordnas till en gemensam leverantör eller genom en likvärdig lösning som samordning via en för planområdet gemensam portal där de boende får tillgång till alla bilpoolsbilar. För det fall efterfrågan för bilpoolstjänster väsentligen understiger vad som förutsågs i mobilitetsutredningens p-tal för bilpool och kan verifieras exempelvis genom statistik eller årliga enkätundersökningar ska informationsinsatser genomföras med syfte att marknadsföra tjänsten. Om efterfrågan trots det inte ökar kan staden medge undantag så att bilpolsplatser får ersättas av vanliga platser (för andra behov, t.ex. för besökare).
- Minst 30% av parkeringarna i varje garage ska förses med elladdstolpar.
- Varje hushåll ska i samband med inflytt, av byggaktören få ett välkomstpaket innehållande information om områdets mobilitetstjänster och ett periodkort hos SL med två (2) månader förbetalt, alternativt reskassa hos SL för motsvarande belopp, alternativt kod för aktivering av SL kort. Detta ska gälla alla hushåll som flyttar in under de första två åren sedan det aktuella trapphuset färdigställdes med maximalt två flyttar. Utdelade välkomstpaket ska redovisas till stadens uppföljningsportal.
- Leveransskåp med och utan kyla för mottagande av varor med hemkörning ska inrättas i varje kvarter med ett nyckeltal på minst (0,04 leveransskåp per lägenhet. + leveransrum i M huset).
- Erbjudande om personlig introduktion och resecoach ska ges vid inflyttning till de som förhyr en bostad eller vid upplåtelse av bostadsrätt. Vid introduktionen ska information om områdets mobilitetstjänster tydliggöras. Informationsträffar ska anordnas i samband med inflytt, där förmåner och medlemskap delas ut till de berättigade hushållen.
- Lottbolagen ska i samverkan ansluta sina tjänster till en för planområdet gemensam digital plattform som tas fram av Bolagen i samverkan med Lottbolagen så att boende och arbetande i området ska kunna få överblick över de tjänster som byggaktörerna direkt eller indirekt tillhandahåller. Den digitala informationsplattformen ska innehålla information om vilka mobilitetstjänster som ingår i boendet och hur dessa fungerar, bokas och betalas. Via plattformen ska användarna enkelt kunna länkas till de olika tjänsteleverantörerna för bokning felanmälan och övriga frågor. Plattformen ska redovisas för staden minst sex månader innan beräknad första inflytt.

Åtgärderna ska rapporteras till Stadens uppföljningsportal.

Se tabell på nästa sida.



<b>Mobilitetsåtgärd</b>	<b>Varaktighet</b>	<b>Bolagen</b>	<b>Lottbolagen / 1:14</b>	<b>Lottbolagen/ 1:14 gemensamt</b>
<b>Utökad nivå</b>				
Bilpool	10 år		X	X
3 bilar/100 lgh				Leverantörssamarbete
Cykelpooler	5 år		X	
4 cyklar / 100 lgh				
Plats för cykelservice			X	
Cykelrum med plats för lastcyklar			X	
Cykelparkering			X	
Välkomstpaket med SL kort 2 mån	2 år max 2 st avser inflytt under de första 2 åren med max 2 flyttar		X	
Leveransskåp			X	
Yta för mikromobilitet i M – huset			X	
Leveransrum i M- Huset			X	
Ytor för mikromobilitet på allmän plats		X		
Personlig introduktion	2 år		X	
Informationsträff vid inflytt	1 år		X	
Digital plattform	t.o.m 2041	X		X
Rangeryta och vändplats		X		

Byggherre för kv A ansvarar för inrättandet av leveransrum och yta för mikromobilitet i M-huset

## Redovisning av parkeringsplatser för boende, besökare och bilpoolsbilar för rabattnivå medel, ambitiös och utökad nivå.

Tabellen nedan redogör för antal rabatterade bilplatser per rabattnivå (15%, 25%, 35%) samt besöksplatser i förhållande till områdesspecifikt p-tal samt i enlighet med granskningsförslag för Detaljplan. Tabellen nedan redogör inte för slutligt antal parkeringsplatser vilket fastställs i samband med bygglov.

Om lägenhetsfördelningen ändras ska antalet parkeringsplatser anpassas till den lägenhetsfördelning som gäller vid bygglov. Respektive lottbolag ska senast i samband med bygglovsansökan meddela staden vilken åtgärdsnivå som de avser att tillämpa.

### Områdesspecifikt parkeringstal

Bostäder (B) 0,5. Utökad nivå; 35% rabatt: 0,33. Ambitiös nivå; 25% rabatt: 0,38. Medelnivå 15% rabatt: 0,43.

Trygghetsboende (T) : 0,27 Utökad nivå; 35% rabatt: 0,18. Ambitiös nivå; 25% rabatt: 0,2. Medelnivå 15% rabatt: 0,2

Kollektivboende (K) / Studentbostäder (S) / Särskilt anpassad bostad för vuxna (LSS) : 0,025 (Omfattas inte av rabatten)

### Bilpoolstal:

Utökad nivå: 0,03/ 100 lägenheter. Ambitiös nivå och medelnivå 0,02/ 100 lägenheter. Student-, kollektiv-, och LSS – boende omfattas inte av krav på bilpoolplatser

### Besöksplatser

\*Besöksplatser på områdesnivå ingår i den bedömda rabatten per kvarter oberoende av åtgärdsnivå.

Uthygnadsdel Ågarbolag	Tid för färdigställande efter erhållet slutbesked	Medelnivå Rabatt 15% (*)	Ambitiös nivå, rabatt 25% (*)	Total p-tals rabatt 35%, antal platser (*)	Områdesspecifikt P -tal	Besöksplatser	Lägenheter	Bilpoolplatser Utökad / Ambitiös M: M-hus SK: Skolgarage K: garage i eget kvarter
KV A Stora Sköndal tomt 3.4/3.5 AB	0,5 år	5	10	14	55	2	B 104, K 120	3/2 M
KV B Stora Sköndal tomt 1.4 AB	0,5 år	5	10	14	51	2	B: 102	3/2 M
KV C Stora Sköndal tomt 1.3 AB	0,5 år	7	15	20	75	2	B:149, LSS: 6	5/3 K:2 M:3
KV D Stora Sköndal tomt 2.2 AB	0,5 år	2	4	6	27	2	B: 43, K: 189	2/1 M
KV E Stora Sköndal tomt 2.1 AB	0,5 år	6	12	18	66	2	B: 132	4/3 M
KV F Stora Sköndal tomt 1.1 AB	0,5 år	7	15	22	81	2	B: 162	5/4 M: 3/2 K:2
KV G Stora Sköndal tomt 1.2 AB	0,5 år	15	30	41	148	2	B: 296	9/6 M:7/5 K:2
Kv H Stora Sköndal tomt 3.1 AB	0,5 år	2	5	8	34	1	B: 68	3/2 SK
Kv I Stora Sköndal tom 4.4 AB	0,5 år	2	3	4	20	6	T: 72	3/2 SK:1 K:2
KV J Stora Sköndal tomt 4.3 AB	0,5 år	3	8	10	39	1	B: 77	3/2 SK
KV K Stora Sköndal tomt 4.2 AB	0,5 år	0	0	0	3	0	S: 89	0
KV L Stora Sköndal tomt 4.1 AB	0,5 år	3	4	5	25	1	T: 91	3/2 SK
Sköndal 1:14	0,5 år	4	7	8	26	1	B: 50, LSS: 6	1 SK
Sköndal 1:14, Befintlig bebyggelse	0,5 år					17		
Idrottshall	0,5 år					10		

## AVTAL OM PARKERINGSKÖP FÖR POOLBILAR

Parkeringsupplåtare: Stockholms Stads Parkerings Aktiebolag  
Org. Nr 556001-7153

Parkeringsanläggning: Sköndalsskolan garage, del av Sköndal 1:26 inom Stockholms kommun

Parkeringsköpare: Förvaltnings AB Storskogen  
Org. Nr 556869-2098

Ny-/ombyggnadsfastighet: Kvarter I del av Sköndal 1:14

### Bakgrund

4 kap. 13 § plan och bygglagen (2010:900) ger kommun rätt att bestämma krav i fråga om att ordna utrymme för parkering och parkeringsplatser. Stockholms stad har för aktuell fastighet medgett en reducering av antalet parkeringsplatser som behöver tillhandahållas om fastigheten tillhandahåller parkeringsplatser för så kallade poolbilar (bilar som kan nyttjas av flera hushåll och verksamheter). Detta avtal syftar till att uppfylla delar eller hela ny-/ombyggnadsfastighetens, nedan kallad Fastigheten, skyldigheter enligt detaljplanen att långsiktigt tillhandahålla parkering.

### § 1

Parkeringsköparen har för avsikt att utveckla Fastigheten för lokaler och/eller bostäder. Skyldigheten enligt detaljplanen att anordna utrymme för parkering av poolbilar inom Fastigheten eller i närheten av denna har fastställts till 1 parkeringsplatser. Efter godkännande av Stockholms stad, Stadsbyggnadskontor, har parkeringsköparen valt att lösa hela eller delar av sin skyldighet inom parkeringsanläggningen, omfattande 1 parkeringsplatser, på sätt som framgår av detta avtal.

### § 2

Parkeringsupplåtaren intygar att parkeringsplatser i omfattning enligt § 1 finns inom den parkeringsanläggningen på fastigheten Sköndalsskolan garage del av sköndal 1:26 som parkeringsupplåtaren avser att uppföra, samt att dessa parkeringsplatser ej är belastade med andra parkeringsköp eller servitut.

### § 3

Parkeringsupplåtaren förbinder sig att tillse att poolbilsföretag på marknadsmässiga villkor kan hyra parkeringsplats för sina fordon enligt § 1 från driftsättningsdagen för parkeringsanläggningen. Parkeringsplatser som ej efterfrågas vid denna tidpunkt kan komma att hyras ut till annan part.

### § 4

Parkeringsupplåtaren förbinder sig att efter den initiala uthyrningen enligt § 3 ge poolbilsföretag plats inom tre månader enligt den omfattning som anges i § 1 inom parkeringsanläggningen efter dess idrifttagande.

### § 5

Som ersättning för åtagande enligt detta avtal utgår en engångskostnad av 463 750 kr/parkeringsplats. Beloppet ska vid aktuellt betalningstillfälle indexregleras med december 2023 som basmånad enligt entreprenadindex 80% 115 Betong 20% 151 Lågspäningsarbeten.

Betalning av parkeringsköp ska ske till parkeringsupplåtaren senast enligt följande, 50% vid bygglovsansökan för Fastigheten samt 50% vid erhållande av slutintyg utfärdat av Stadsbyggnadskontoret Stockholm stad.

Betalning får erläggas i sin helhet före ovan angivna tidpunkter.



§ 6

Parkeringsupplåtaren svarar för att parkeringsplatserna enligt § 1 under en tid av minst 25 år, från idrifttagande av parkeringsanläggningen, mot marknadsmässig hyra kan hyras enligt omfattningen i § 1 för Fastighetens behov.

§ 7

Parkeringsköparens rättigheter och skyldigheter enligt detta avtal ska följa Fastigheten vid överlåtelse.

§ 8

Parkeringsupplåtarens rättigheter och skyldigheter enligt detta avtal ska följa parkeringsanläggningen vid överlåtelse.

§ 9

Detta avtal är för sin giltighet beroende av att stadsbyggnadsnämnden godkänner avtalet och beslutar om bygglov för Fastigheten. Skulle någon av dessa förutsättningar inte uppfyllas är detta avtal till alla delar förfallet utan rätt till ersättning för någondera parten.

§ 10

Detta avtal får beträffande antal parkeringsplatser och lokalisering endast ändras eller hävas efter godkännande av stadsbyggnadsnämnden.

§ 11

Parkeringsköpen kan vara undantagna från skatteplikt, detta då parkeringsköp utgör en överenskommelse om servitut/nyttjanderätt och är en från uthyrningen av parkeringsplatser separat transaktion. Om skatteverket finner att mervärdesskatt ska betalas, tillkommer denna kostnad till belopp enligt § 5.

§ 12

Betalning av belopp enligt § 5 ska ske mot faktura från parkeringsupplåtaren senast 30 dagar efter tidpunkt enligt § 5, om så inte har skett upphör detta avtals giltighet. Parkeringsköparen skall översända faktureringsuppgifter 5 arbetsdagar innan fakturering skall ske enligt ovan.

§ 13

Om parkeringsanläggningen inte är driftsatt vid inflyttning av parkeringsköparens fastighet, tillhandahålls tillfälliga parkeringsplatser enligt § 3 enligt Bilaga B, fram till driftsättning av parkeringsanläggningen.

\*\*\*\*\*

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

Stockholm den 30/5 2024  
Förvaltnings AB Storskogen

( )

( )

Stockholm den  
Stockholms Stads Parkerings AB

(Fredrik Söderholm, VD)

(Torbjörn Falksund, Avdelningschef)

Bilagor:

Bilaga A – Servitutsupplåtelse poolbilar

Bilaga B – Tillfällig parkering

BILAGA A  
SERVITUSUPPLÄTELSE POOLBILAR

Stockholms Stads Parkerings Aktiebolag, org. nr 556001-7153, ägare till parkeringsanläggningen Sköndalsskolan garage [Fastighetsbeteckning] inom Stockholms kommun ("den tjänande fastigheten") upplåter härmed till förmån för fastigheten Sköndal 1:14 Stockholm (den "härskande fastigheten") till och med [datum 25 år från idrifttagande av parkeringsanläggningen] servitut för parkeringsändamål i parkeringsanläggning på den tjänande fastigheten.

Servitutsupplåtelsen har godkänts av Stockholms Stad och får inte ändras eller upphävas utan godkännande från Stockholms Stad.

Ägaren till den tjänande fastigheten förbinder sig att tillse att poolbilsföretag erbjuds att teckna hyresavtal för motsvarande 1 parkeringsplatser på marknadsmässiga villkor inom parkeringsanläggningen. I den mån poolbilsföretag vid tidpunkten tre månader från idrifttagande av parkeringsanläggningen inte tecknat hyresavtal kommer platser att erbjudas till tredje part. Förbindelsen enligt detta stycke gäller för nuvarande och varje framtida ägare till den tjänande fastigheten. Varje ägare till den tjänande fastigheten förbinder sig att göra erforderliga förbehåll för upprätthållande av denna förbindelse vid eventuell överlåtelse av den tjänande fastigheten.

Servitutsvederlag har betalats enligt särskilt avtal till den tjänande fastigheten av den härskande fastigheten.

Servitutet får inskrivas.

Denna upplåtelsehandling har upprättats i två exemplar, en för den tjänande fastigheten och en för den härskande fastigheten.

*Stockholm 30/5 2024*  
[Stad] den [X Månad] [År]  
Förvaltnings AB Storskogen

[Stad] den [X Månad] [År]  
Stockholms Stads Parkerings AB

(*[Signature]*)  
-----  
(Fredrik Söderholm, VD)

( )  
-----  
(Torbjörn Falksund, Avdelningschef)

## BILAGA B

### TILLFÄLLIG PARKERING

Enligt exploateringsavtal § 3.18 mellan Stockholm Stad och Stockholms Stads Parkerings AB, tillhandahålls tillfällig parkering fram till driftsättning av parkeringsanläggning på yta enligt nedan.



Tillfällig parkering enligt exploateringsavtal.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, cursive letter 'R' followed by a horizontal stroke.

# Fastigheten

Bilaga: A

