

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Skolfastigheter i Stockholm AB SISAB (org.nr. 556034-8970), nedan kallat **Bolaget**, har under de förutsättningar som anges i § 4.7 nedan träffats följande

Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom Vårberg

§ 1

MARKANVISNING OCH DETALJPLAN

1.1 Markanvisning

Bolaget är tomträttshavare för fastigheterna Söderholmen 1, Stallarholmen 17, Båtholmen 2 samt Laxholmen 4 inom område Vårberg. Parterna är överens om att Staden ska tillföra Bolaget mer mark för skol- och förskolegårdsändamål.

1.2 Detaljplan

Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för att detaljplan för Söderholmen antas och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplaneförslag Dp 2015-15127-54, nedan kallad **Detaljplanen**. Detaljplanekarta bifogas, Bilaga 1. Det geografiska område som omfattas av Detaljplanen benämns nedan **Planområdet**.

§ 2

FASTIGHETSILDNING OCH TOMTRÄTTSUPPLÅTELSE

2.1 Fastighetsbildning

Fastighetsreglering kommer att genomföras för att genomföra Detaljplanen. Staden ska vidta och bekosta de åtgärder som ankommer på Staden i egenskap av fastighetsägare för reglering av fastigheterna Stallarholmen 17, Söderholmen 1 och Båtholmen 2, nedan gemensamt kallade **Fastigheterna**, med i huvudsak det läge och gränser som anges med streckade begränsningslinjer på bilagd detaljplanekarta, Bilaga 1. Dessutom ska tomträtten för fastigheten Laxholmen 4, nedan kallad **Laxholmen**, dödas.

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 tilläggsavtal till tomträtsavtal för Fastigheterna på i huvudsak de villkor som anges i bifogat förslag till tilläggsavtal, Bilaga 2. Tilläggsavtalet ska gälla fr.o.m. den dag då beslutet om fastighetsbildning vunnit laga kraft.

Överenskommen avgäld för tillkommande skollokaler är 117 kr/kvm med värdetidpunkt 2018-08-01. Om kommunfullmäktige vid den tidpunkt tilläggsavtalet tecknas har fattat beslut om nya principer för tomträtsavgäld för förskola/skola, och beslutet har vunnit laga kraft, ska tomträtsavgälden istället beräknas enligt dessa principer.

Den i bilagt förslag till tilläggsavtal uppgivna bruttoarean baseras på den maximala bruttoarean för huvudbyggnad ovan mark som medges i Detaljplanen.

Parterna är överens om att ingå ett särskilt sidoavtal angående användningen av ytor. Den i bilagt förslag till sidoavtal uppgivna bruttoarean baseras på befintlig bebyggelse inom Stallarholmen 17 och Båtholmen 2. I det kommande sidoavtalet för Söderholmen 1 ska bruttoarean och tomträtsavgälden baseras på de vid tidpunkten senaste ritningar. Sidoavtalet ska ingås på i huvudsak de villkor som anges i bifogat förslag till sidoavtal, Bilaga 3.

Bolaget är medvetet om att Fastigheterna tidigare varit bebyggd och att den därmed kan innehålla lämningar från tidigare verksamheter, exempelvis stödmurar, ledningar m.m. 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 tomträtsavtalet, inskrivas i som servitut med bästa rätt i Fastigheterna till förmån för fastighet ägd av Staden eller den Staden sätter i sitt ställe, upplåtas med ledningsrätt eller inrättas som officialservitut i samband med fastighetsbildningen.

Belysning och ledningar m.m.

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

- 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.

2.3 Dödning av tomträtt

Parterna är överens om att Bolaget ska frånträda tomträten på Laxholmen varvid tomträten ska upphöra och dödas. Staden ska därvid lösa in de befintliga byggnaderna på Laxholmen. Parterna är överens om att lösesumman ska bestå av byggnadernas bokförda värde per 2022-01-31 och de faktiska kostnaderna för rivning av desamma.

Preliminärt uppgår lösesumman till niomiljoner (9 000 000) kronor. Lösesumman ska betalas till Bolaget 2022-03-31 eller vid ett senare datum som parterna överenskommer. Dödning av tomträtt sker i separat överenskommelse mellan Staden och Bolaget, i huvudsaklig överensstämmelse med bilagt förslag till överenskommelse, Bilaga 5. Vad gäller rivning av byggnader regleras detta i §2.4.

2.4 Rivning

Bolaget ombesörjer rivning av befintliga byggnader, inklusive bottenplatta, och anläggningar inom Laxholmen.

2.5 Markföroreningar

Fastigheterna

Staden bekostar inga utredningar eller åtgärder beställda av Bolaget om Staden i förväg inte godkänt detta. Vid bedömning av markföroreningar ska parterna i första hand utgå från Storstadsspecifika riktvärden framtagna av Stockholms stad m.fl. Om dessa riktvärden inte är tillämpliga tas platspecifika riktvärden utifrån Naturvårdsverkets beräkningsmodell fram.

Vid eventuell efterbehandling ska den ske i samband med nödvändig schakt inom Fastigheten och enligt en av staden upprättad handlingsplan. I de fall anmälan om efterbehandling krävs till tillsynsmyndigheten tas denna fram av Bolaget. Stadens handlingsplan ska bifogas anmälan.

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 av massor med halter över Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM). Bolaget skall redovisa andelen återanvända massor till Staden.

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

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

Laxholmen

Som ovan framgår innehar Bolaget en befintlig tomträtt på Laxholmen, där Bolaget är att anse som verksamhetsutövare enligt miljöbalkens bestämmelser.

GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

3.1 Genomförande, samordning och tidplan

Staden och Bolaget förbinder sig ömsesidigt att

- genomföra exploatering på Fastigheterna och intilliggande allmän plats i enlighet med Detaljplanen och denna överenskommelse,
- kontinuerligt samordna sina exploateringsåtgärder såväl i tid som i utformning och kvalitet. Bolaget är skyldigt att samordna sina entreprenader med Stadens olika entreprenörer, övriga byggherrar inom Planområdet och med de ledningsdragande bolagen.

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

Staden och Bolaget ska gemensamt upprätta en huvudtidplan för exploateringen

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

3.2 Lokaler

Bolaget ska efter överenskommelse med Skärholmens stadsdelsnämnd, eller den som stadsdelsnämnden sätter i sitt ställe, i samråd med denna projektera, bygga och upplåta följande lokaler:

- skola med tillhörande idrottshall,
- 2 permanenta förskolor om 4 avdelningar vardera.

Bolaget ansvarar för att ovanstående överenskommelse träffas eller att parterna kommer överens om att inte träffa en sådan överenskommelse.

3.3 Bygg- och anläggningskostnader m.m.

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

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

Inom Detaljplanen tas mark från fastigheten Stallarholmen 17 i anspråk för allmän platsmark vid Torpgläntans vändplan. I och med detta måste en parkeringsplats för rörelsehindrade inom Stallarholmen 17 flyttas. I samband med utbyggnaden av allmän platsmark ansvarar Staden dels för flytt av denna parkeringsplats inom Stallarholmen 17 samt, dels för att justera entrétrappa som enligt den Detaljplanen ligger inom allmän platsmark.

Möjlighet till lokal masshantering utreds inom Fokus Skärholmen i syfte att lokalt omhänderta restmassor och att resursutnyttjande massorna på bästa sätt. Staden och Bolaget förklarar sig ömsesidigt att, genom samordning och dialog, på bästa sätt se till att massor i första hand hanteras lokalt. För det fall som Staden vid rätt tidpunkt har massor över, förbinder sig Staden att utan ersättning tillhandahålla massor för utfyllnad av skolgård närmast Söderholmsgränd. Eventuella transportkostnader av massor betalas av Bolaget.

3.4 Flyttning av ledningar

Staden, tillsammans med de ledningsägande bolagen, ombesörjer omläggning av befintliga ledningar som är i drift inom Planområdet. Ny- och omförläggning av ledningar kommer att ske i Vårbergsvägen, Söderholmsgränd och i parkvägar inom planområdet. Ledningsomläggningar bekostas av Staden.

Bolaget är medvetet om att Staden måste projektera, handla upp och flytta ledningar innan Bolaget kan påbörja sin byggnation. Hänsyn till denna förutsättning skall tas i huvudtidplanen enligt §3.1.

3.5 Befintlig vegetation och park

Allmän platsmark

Bolaget ansvarar för att träd, annan vegetation och berg på allmän platsmark intill Fastigheterna inte skadas under den tid exploateringen genomförs. Bolaget ska skydda träd och vegetation på ett betryggande sätt genom att avgränsa Fastigheterna med ett stabilt två meter högt stängsel. Bolaget ansvarar för att stängsel står i gränsen av Fastigheterna och är uppsatt under hela byggtiden. Avvikelse ska skriftligen godkännas av Stadens representant. Bolaget ansvarar för att Bolaget, eller företag som Bolaget anlitar, inte på något sätt nyttjar denna mark utan skriftligt tillstånd från Staden.

Gemensam syn

Parterna ska utföra en gemensam syn av den angränsande allmänna marken för att fastställa vegetationens status och vilka skyddsåtgärder som Bolaget ska utföra. Det åligger Bolaget att i god tid kalla stadens representant till den gemensamma synen före etablering och byggstart. Bolaget representant ska protokollföra samt dokumentera med fotografier. Protokollet ska justeras och delges bägge parter.

Vid synen ska fastighetsgränsen, kommande byggnad samt förslag på placering av skyddsstaket vara utmärkt av Bolaget. Överenskommen placering av skyddsstaket ska dokumenteras och vid behov ska Bolaget utföra inmätning.

Status för träd och övrig vegetation på allmän mark ska inventeras och dokumenteras. Trädens kronutbredning ska kartläggas för bedömning av åtgärder för att undvika skador i kronorna. Omfattningen av skyddsåtgärder enligt nedan eller andra tillkommande åtgärder ska fastställas. Verkställandet av samtliga överenskomna skyddsåtgärder ska löpande dokumenteras av Bolaget med fotografering, dagboksanteckningar mm samt stämmas av med Stadens representant. Dokumentationen ska hållas tillgängliga för Stadens representant vid platsbesök.

Vid markarbetenas färdigställande ska Bolaget kalla till gemensam syn av park- och naturmarken som angränsar till Fastigheten och överlämna dokumentationen på utförda skyddsåtgärder.

Schakt och åtgärder som påverkar befintlig vegetation på allmän platsmark

All schakt i trädens rotzoner ska utföras varsamt. Alla frilagda rötter kapas med handredskap, handsåg och/eller sekator. Exponerade rötter vattnas och hålls ständigt fuktiga samt täcks med rotduk tills återfyllning sker. Återfyllning ska ske med för träden lämpligt substrat. Vid mer omfattande schakt där det finns risk att grövre rötter skadas kan ett vitaliseringsdike krävas. Träd ska bevattnas under byggtiden för att undvika torkskador. Detta gäller speciellt de träd som får sina rotsystem reducerade. Omfattningen av bevattningen ska bestämmas under den gemensamma synen.

Anser Bolaget att trädkronor som sträcker sig in över Fastigheterna behöver beskäras skall detta samrådas med av staden utsedd trädskunnig som sedan tar beslut. Beskrining av träden får, med skriftligt tillstånd från Staden, utföras av utbildad arborist eller person med motsvarande kompetens.

Viten

Om träd eller vegetation på allmän platsmark inom Detaljplanen utanför uppsatt staket på grund av Bolaget eller något företag Bolaget anlitar, skadas, avlägsnas eller dör ska bolaget till staden utge vite. Bedömning av detta skall göras i samband med slutsyn. Bolaget skall meddela när byggnationen är genomförd och ska kalla parterna till slutbesiktning.

Se Bilaga 4 för beräkning av vite per träd mm. För skador som medför att ett träd måste tas bort utgår maximalt vitesbelopp. För träd med en stamdiameter överstigande 50 cm 1000 000 kr, stamdiameter mellan 30 och 50 cm 600 000 kr.

För skadad markvegetation, jordprofil eller berg på allmän mark utanför uppsatt staket utgår vite på 20 000 kronor per m².

Vid skada ansvarar Bolaget för att reparera skadan, eller för att bekosta Stadens reparation av skadan. Om Bolaget nyttjar allmän platsmark intill Fastigheten utan tillstånd ska Bolaget utge skadestånd i enlighet med § 3.9 nedan.

3.6 Krav på tillgängliga anläggningar under utbyggnadstiden

Bolaget ska säkerställa tillgänglighet och tekniska anslutningar under hela utbyggnadstiden för andra fastigheter som behöver nyttja anläggningar som ligger inom Fastigheten. Samråd med Staden ska ske. Dessa anläggningar avser allmänna ledningar med därtill hörande anordningar inom det område, som angivits med u på bilagda detaljplanekarta, Bilaga 1.

3.7 Bygg- och informationsskyltar

Bolaget förbinder sig att utan kostnad för Staden med skyltar på plats kontinuerligt informera allmänheten om projektet och byggnadsarbetena och därvid ange Stadens medverkan i projektet. Text på byggskylten angående Stadens medverkan i projektet ska utformas efter anvisningar från Staden.

3.8 Byggytor och byggetablering

Inom Skärholmen pågår planering för utbyggnad av flera olika bostadsområden, förskolor, skolor och annan offentlig och kommersiell service. Under stor del av utbyggnaden kommer många entreprenader att pågå parallellt samtidigt som befintliga boende och nyinflyttade ska ha rätt till en god boendemiljö. För att uppnå en god samordning och implementera koncernprojektets mål om social hållbarhet även i genomförandeskedet, utreder Staden möjligheter till gemensamma samordningslösningar framförallt avseende transporter inom området. Utredning sker i samråd med övriga projekt inom Fokus Skärholmen i stadsdelarna Vårberg och Skärholmen. Bolaget förutsätts ta hänsyn till detta i sina entreprenadhandlingar och skall medverka på bygglogistiska samordningsmöten med övriga byggaktörer i planområdet och övriga planområden i stadsdelen. Enskilda byggaktörer skall tillse att framfart för trafik och logistik är tillgodosedd och löpande rapportera förändringar till ett gemensamt forum. Staden håller i löpande samordnande möten. I det fall gemensam samordning för planering av transporter till och från området blir aktuellt förbinder sig Bolaget och Staden att stå för kostnader motsvarande nytta av samordningslösningen, exempelvis baserat på andelen av den totala exploateringen eller logistikflöden i området. Avsikten är att kostnader solidariskt delas mellan samtliga byggaktörer med marktilldelning och pågående logistik i området under projektet Fokus Skärholmen. Parterna ska sträva efter kostnadseffektiva lösningar. I det fall kostnader uppstår för gemensamma logistiklösningar, skall de hållas låga med syfte att hålla nere produktionskostnaderna.

Byggetablering ska i första hand ske inom Fastigheterna. Skulle Staden och Bolaget bedöma att befintlig allmän plats trots detta behöver tas i anspråk för byggetablering, ska Bolaget tillse att Bolaget, eller av Bolaget 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.

Bolaget ska tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlita en entreprenör, håller sig inom Bolagets Fastighet och godkänd byggetableringsyta upplåten med polistillstånd enligt ordningslagen. Trafikkontoret kan komma att göra en polisanmälan och kräva skadestånd 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 enligt skadeståndslagen.

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

3.9 Krav och mål för energihushållning

Bolaget förbinder sig att vid projektering och byggande inom Fastigheten uppfylla krav samt eftersträva mål enligt Stockholms stads miljöprogram 2016-2019. Bolaget ska uppfylla följande krav:

- ” I n y p r o d u c e r a d b y g g n a d , p å a v s t a d e n m a n n a n v ä n d n i n g e n v a r a h ö g s t 55 k W h / m 2 o c h å r ” . E n e r g i k r a v e n s k a p e n s a m t P M ” E x p l o r a n d e s h a n d l i n g s p l a n f ö r s t a d e n s e n e r g i k r a v v i d m a r k a n v i s n i n g a r ” .
- ” U t s l ä p p e o c h h ä l s o f a r l i g a m ä n n e r f r å n b y g g n a d e r o c h a n l ä g g n i n g a r s k a m i n s k a ” . B o l a g e t s k a u p p v i s a d o k u m e n t a t i o n e r a t t b y g g n a d e n / a n l ä g g n i n g e n ä r u p p f ö r d . D o k u m e n t a t i o n e n k a n s k e u t i f r å n v a l f r i t t s y s t e m , d . v . s . B y g g v a r u b e d ö m n i n g e n s k r i t e r i e r f ö r r e k o m m e n d e r a d e e l l e r a c c e p t e r a d e v a r o r (t o t a l b e d ö m n i n g) , B A S T A , S v a n e n , B r a M i l j ö v a l e l l e r E U E c o l a b e l . V a r u g r u p p e r s o m ä r s ä r s k i l t p r i o r i t e r a d e ä r k e m i s k a p r o d u k t e r (l i m , f o g , f ä r g , a v j ä m n i n g s m a s s a m . m .) , g o l v b e l ä g g n i n g , i s o l e r i n g s m a t e r i a l , t a k - o c h f a s a d m a t e r i a l s a m t e l - o c h v s - i n s t a l l a t i o n e r (k a b l a r , r ö r m . m .) .

3.10 Dagvatten

I enlighet med Stadens dagvattenstrategi (KF 2015-03-09) förbinder sig Bolaget att hantera dagvattnet på ett hållbart sätt. Detta innefattar primärt att minimera uppkomsten av dagvatten till ledning och att genom byggnadsmaterialval inte förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter. Det dagvatten som uppstår ska hanteras och fördröjas lokalt i enlighet med dagvattenstrategin innan avledning från Fastigheterna. Placering av byggnader och höjdsättning inom Fastigheterna respektive mot omgivande ytor, ska göras på ett sätt som minimerar skada vid extrem nederbörd. Är det inte möjligt eller lämpligt att omhänderta dagvattnet inom kvarteretsmark genom t.ex. infiltration, får detta efter fördröjning avledas från Fastigheterna, enligt Stockholm Vatten och Avfalls anvisningar.

3.11 Tillgänglighet i utemiljö

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

Stadens riktlinjer innebär 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 2011:15) 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.

Ytterligare information om utformning av ute- och inomhusmiljön finns i handboken ”Stockholms stad för alla”, som finns på Staden

3.12 Inrapportering av geotekniska utredningar

Bolaget ska sända in resultatet av alla geotekniska undersökningar som genomförs inom Planområdet till Stadens geoarkiv, via www.stockholm.se/geoarkivet.

3.13 Avfallshantering

Bolaget har tagit del av ”Soth byggför god avfalls- stads r hantering” .

3.14 Byggande i anslutning till allmän platsmark m.m.

Bolaget har tagit del av ett dokument benämnd ”anslutning till allmän platsmark”, som finns i 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 tomträkten 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.

4.2 Viten

Bolaget förbinder sig vid vite av 16 900 650 kronor, i penningvärde 2018-10-01, att senast 10 år efter det att Detaljplanen vunnit laga kraft ha uppfyllt samtliga åtaganden enligt denna överenskommelse. När tilläggsavtal enligt § 2.2 ovan träffats ska detta vite sättas ned till 5 633 550 kronor, i penningvärde 2018-10-01. Detta vite ska gälla jämte det i tilläggsavtalet föreskrivna vitet.

Om Bolaget inte håller tidsfristen är vitet omedelbart förfallet till betalning. Om försening uppstår och detta ej 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.

Ovanstående gäller under förutsättning att erforderliga kommunala beslut om genomförande, enligt Stadens egen beslutsprocess, har fattats. Med kommunala beslut avses t. ex. inriktningsbeslut och genomförandebeslut av stadsdelsnämnd respektive utbildningsnämnden samt efterföljande beställning till Bolaget från stadsdelsnämnd respektive utbildningsnämnden.

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.

4.5 Överlåtelse av överenskommelse

Innan tilläggsavtal enligt §2.2 ovan träffats får Bolaget inte utan Stadens skriftliga medgivande överlåta några rättigheter eller skyldigheter som följer av denna överenskommelse.

När tilläggsavtal träffats förbinder sig Bolaget, vid vite av 22 534 200 kronor i penningvärde 2018-10-01, 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 Fastigheterna delats upp i flera tomträtter får vitesbeloppet fördelas i proportion till den totala byggrätten inom Fastigheterna. 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.

” K ö p a r e n f ö r b i n d e r s i g a t t i a v S t o c k h o l m s Stockholms stad och Skolfastigheter i Stockholm AB träffad överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom Vårberg 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 ej detta ska köparen utge vite till Stockholms stad med 22 534 200 kronor i penningvärde 2018-10-01. Motsvarande ansvar ska åvila varje ny köpare.

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

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.

4.6 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.

4.7 Överenskommelsens giltighet

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

dels kommunfullmäktige senast 2019-08-31 godkänner överenskommelsen genom beslut som senare vinner laga kraft.

dels stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige antar ny detaljplan enligt § 1.2 senast 2019-08-31, genom beslut som senare vinner laga kraft.

dels exploateringsnämnden eller kommunfullmäktige senast 2019-08-31 godkänner förslag till genomförandebeslut för Söderholmen, 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

För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

För Skolfastigheter i Stockholm AB

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

BILAGOR

1. Detaljplanekarta med den blivande tomträttsfastigheten markerad
2. Förslag på tilläggsavtal till tomträttsavtal
3. Förslag på sidoavtal till tomträttsavtal
4. Vite vid trädskada
5. Förslag till avtal om dödning av tomträtt