

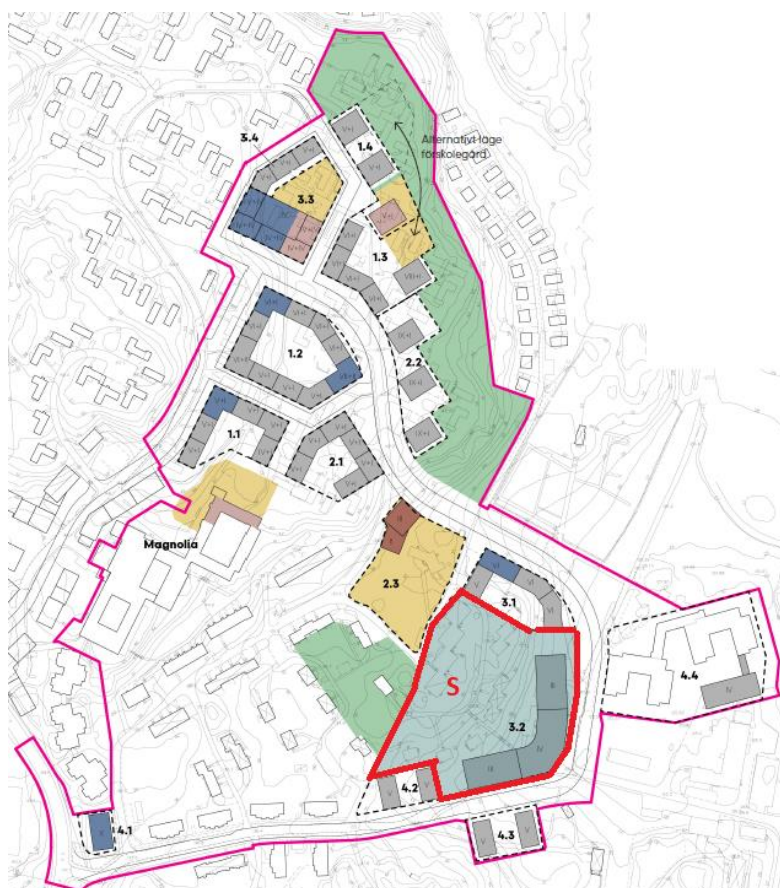
Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Skolfastigheter i Stockholm Aktiebolag SISAB (org.nr. 556034-8970), nedan kallat **Bolaget**, har under de förutsättningar som anges i § 4.3 nedan träffats följande

MARKANVISNINGSAVTAL

§ 1

MARKANVISNING

Exploateringsnämnden har 2023-03-23 beslutat att till Bolaget anvisa det på bilagda kartan nedan angivna markområdet. Det anvisade markområdet ligger inom fastigheten Sköndal 1:8 i stadsdelen Sköndal.



Denna markanvisning innebär att Bolaget, under en tid av två år från och med ovan angivna datum, har en option att ensam förhandla med Staden om överenskommelse om exploatering inklusive tomträttsavtal för detta markområde.

§ 2

AVSIKTSFÖRKLARING/MÅL

Bolaget och Staden ska tillsammans verka för att det ovan angivna området planläggs för ny bebyggelse med en skola och idrottshall om cirka 14 300 kvm BTA

Under skolan är avsikten att det ska byggas ett garage om 3700 kvm garage där ett parkeringsbolag ska disponera utrymmet i form av en tredimensionell fastighet.

Följande huvudprinciper ska gälla:

- Kvartersmarken för skola, idrottshall och parkering ska upplåtas med tomträtt enligt de riktlinjer som kommunfullmäktige beslutar.
- Bilparkering ska lösas inom kvartersmarken.
- Bolaget ska följa bifogade hållbarhetskrav (Bilaga 1).
- Bolaget ska anpassa exploateringen efter gällande kvalitetsprogram
- Ett fiberfastighetsnät ska installeras i bebyggelsen. Vidare ska en operatörsneutral passiv digital fiberinfrastruktur kunna etableras och anslutas till bebyggelsen.
- Avfallshantering kan komma att ske via en stationär sopsugsanläggning. Sopsugsanläggningen bekostas av de fastighetsägare och tomträttshavare som ansluts till anläggningen genom anslutningsavgift. Bolaget ansvarar för utbyggnad och äger anläggningen som befinner sig inom den blivande fastigheten.
- Exploateringen ska ske i samarbete med det parkeringsbolag som ska bli hyresgäst av - eller äga det underjordiska parkeringsgaraget som en tredimensionell fastighet under skolbyggnaden.

§ 3

DETALJPLAN

Bolaget och Staden ska tillsammans verka för att en ny detaljplan för området tas fram, antas och vinner laga kraft.

Om stadsbyggnadskontoret så önskar ska planarbetet genomföras med konsultmedverkan. Stadsbyggnadskontoret utser plankonsult.

Bolaget ska utse kvalificerad arkitekt för den husprojektering som behöver göras i samband med detaljplanarbetet.

§ 4

EKONOMI

4.1. Utredningskostnader

Bolaget står för de utrednings- och projekteringskostnader som behövs för detaljplanarbetet och för att parterna ska kunna träffa en överenskommelse om exploatering inklusive tomträttsavtal. Bolagets del av gemensamma plan- och utredningskostnader ska betalas till Stora Sköndals framtidsutveckling AB och uppgår till 850 000 kr.

Staden har genomfört och bekostat en geoteknisk undersökning inför SISABs kommande byggnation. SISAB ska återbetala kostnaden för den geotekniska undersökningen i sin helhet om området bebyggs med en skola med garage. Om det inte byggs en skola med garage ska SISAB betala 70 % av kostnaden för undersökningen.

Staden står för kostnaderna för egen personal på Exploateringskontoret.

4.2. Bygg- och anläggningskostnader*Kvartersmark*

Staden ska bekosta erforderliga rivningar inom den blivande kvartersmarken.

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

Bolaget svarar för alla kostnader förknippade med hantering och avsättning av massor som har sådan kvalitet att de kan användas utan att medföra skada för människors hälsa eller miljön. Bolaget svarar alltid för all hantering av massor med halter upp till och med Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM). Staden svarar för merkostnader för transport och deponi för massor med halter över MKM som uppkommer p.g.a. efterbehandlingsåtgärder och som det inte finns någon avsättning för.

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

Bolaget ska ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom den blivande kvartersmarken.

Gatu- och parkmark

Bolaget ska svara för och bekosta projektering samt genomförande av de återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid den blivande kvarteretsmarken som är en följd av Bolagets bygg- och anläggningsarbeten på den blivande kvarteretsmarken. Projektering och utförande av alla återställande- och anslutningsarbeten ska utföras i samråd med Staden och enligt Stadens standard.

Huvudregeln i övrigt är att Stora Sköndals Framtidsutveckling AB ska svara för och bekosta projektering samt byggande av kommunala anläggningar inom allmän platsmark. Parterna kan överenskomma om annat.

4.3. Tomträtsupplåtelse och överenskommelse om exploatering

Staden ska till Bolaget med tomträtt upplåta den blivande kvarteretsmarken för skoländamål och eventuellt garageändamål. Avgälden för förskola/skola ska i det kommande tomträtsavtalet baseras på den av kommunfullmäktige beslutade nivån för tomträtsavgifter som gäller vid tidpunkten då tomträtsavtalet träffas. Parterna ska träffa överenskommelse om exploatering när planarbetet hunnit så långt att parterna tillsammans anser att en sådan kan träffas, dock senast 2025-03-23.

§ 5

MARKANVISNINGSPOLICY M.M.

Bolaget ska följa samtliga villkor i bilagda markanvisningspolicy (Bilaga 2), beslutad i kommunfullmäktige den 15 december 2015. Detta innebär bland annat att Bolaget ska följa Stadens, av kommunfullmäktige, gatu- och fastighetsnämnden, marknämnden eller exploateringsnämnden vid markanvisningar beslutade generella krav. Exempel på sådana krav är att göra ute- och inomhusmiljön tillgänglig för människor med funktionsnedsättning, att uppfylla vissa krav avseende avfallshantering och byggnation i anslutning till allmän platsmark m.m.

Enligt Stadens markanvisningspolicy gäller vidare att markanvisningen inte får överlåtas samt att Staden under vissa förutsättningar får återta markanvisningen. Med tillägg till detta har Staden rätt att återta markanvisningen om Bolagets ägarförhållanden ändras utan Stadens godkännande därtill. Om Bolaget går i konkurs förfaller markanvisningen.

Bolaget har informerats om kvalitetsprogrammet för Stora Sköndal

§ 6

GILTIGHET

Detta markanvisningsavtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt från någondera parten om inte överenskommelse om exploatering enligt § 1 och § 4.3 ovan träffats mellan Staden och Bolaget senast 2025-03-23.

Bolaget är medvetet om

- att beslut om att anta detaljplan meddelas av stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige. 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

_____ den

För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

För SISAB

.....
()

.....
()

.....

.....

BILAGOR

1. Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm
2. Markanvisningspolicy