

Mellan Stockholms kommun, genom dess exploateringsnämnd nedan kallat **Staden** och Stiftelsen Stora Sköndal (org.nr. 802000-6725), Stora Sköndals Framtidsutveckling AB (org.nr. 559093-4559) samt Stora Sköndal Bygg AB (org.nr. 559055-3136) nedan kallade **Bolagen**, har träffats följande:

Tillägg till FÖRAVTAL

till planerad exploatering inom Sköndal

§ 1

BAKGRUND

Bolagen är ägare till fastigheterna Sköndal 1:8 och Kollekten 1, Sköndal 1.26. Stiftelsen Stora Sköndal och Stora Sköndal Bygg AB ingick 2017-04-11 Föravtal till planerad exploatering inom Sköndal, nedan kallat Föravtalet. Därefter har frågan om exploateringsbidrag för utbyggnad av Sköndalsvägen, ersättning för tomtmark för kommunal skola samt stationär sopsug diskuterats. Den första etappen i programområdet, Magnoliatomten, har byggts ut. Samråd för detaljplan för Etapp 2A har genomförts under hösten 2021. Fortsatt planarbete samt projektering pågår.

§ 2

SYFTE

Syftet med detta tillägg till föravtal är att konkretisera flera av de principer som angivits i föravtalet genom att fastställa ersättning för överföring av tomtmark för skol- idrott- och parkeringsändamål, hädanefter kallad skoltomten, samt fastställa exploateringsbidrag för utbyggnad av Sköndalsvägen. Utöver detta fastställs principen för utbyggnad av stationär sopsug.

§ 3

DETALJPLAN OCH PROGRAM

Programområdet omfattas till största delen av stadsplan PL6294 med ändamålet Diakoni. Bolagen och Staden ska tillsammans verka för att nya detaljplaner för området tas fram, antas och vinner laga kraft.

Stadsbyggnadskontoret ansvarar för det formella framtagandet av detaljplaner.

ERSÄTTNING FÖR UTBYGGNAD AV SKÖNDALSVÄGEN

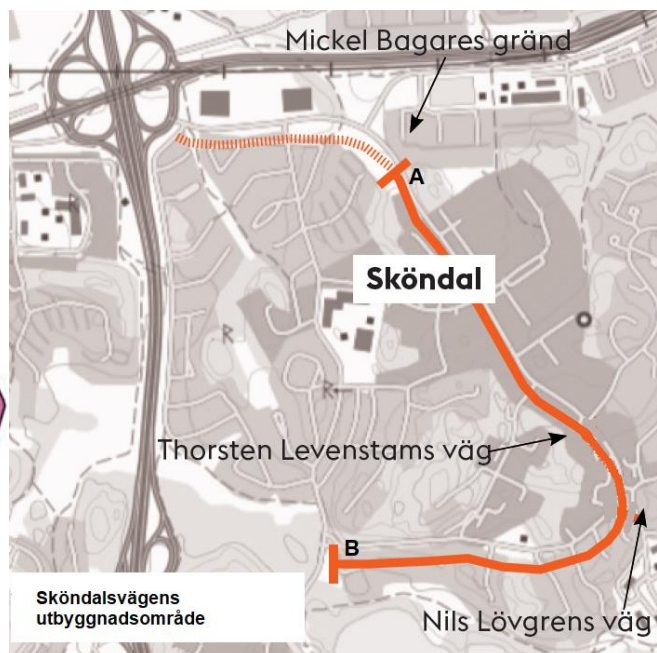
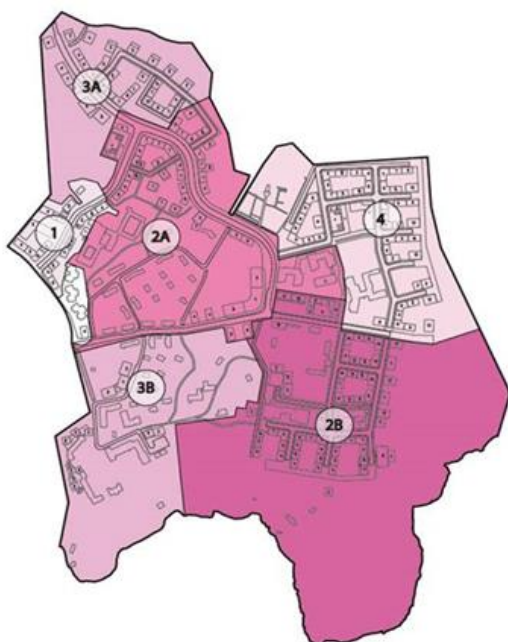
Enligt föravtalet ska Bolagen bekosta åtgärder utanför området som orsakas av planerna inom området. För utbyggnad av Sköndalsvägen gäller följande:

Bolagen ska bekosta 65 procent och Staden 35 procent av utbyggnaden av Sköndalsvägen enligt sträcka A-B i fig 2 nedan och den i bilaga 4 redovisade trafikutredningen, upp till en sammanlagd kostnad av 60 miljoner kronor med normering mot KPI för april 2022 enligt bilaga 2.

Sköndalsvägen kommer att byggas ut i etapper. Efter genomförd projektering av respektive etapp ska en kalkyl för utbyggnaden upprättas av Staden och redovisas för Bolagen. Upphandling av arbetet och faktiska kostnader för utbyggnaden skall redovisas för Bolagen i den omfattning som LOU medger.

Ersättningen ska betalas ut som exploateringsbidrag med den preliminära procentuella fördelning enligt i bilaga 2 beskriven utbetalningsplan senast efter att respektive detaljplaneetapp som beskrivs i programmet har färdigställts och godkänts i slutbesiktning. Tidpunkt för utbetalning av exploateringsbidrag ska bestämmas i det till respektive etapp kopplade exploateringsavtalet.

Etapp 2A	-	38,98%
Etapp 3A	-	1,92%
Etapp 2B	-	20 %
Etapp 3B	-	15 %
Etapp 4	-	25 %



Etappindelningen och ordningen är preliminär. Om etappindelningen väsentligen frångås får förändringar av utbetalningsplanen överenskommas mellan parterna.

§ 5

KVARTERSMARK FÖR ALLMÄNT ÄNDAMÅL.

Bolagen, eller den Bolagen sätter i sitt ställe förbinder sig att, mot köpeskilling på 1500 kr/kvm BTA yta för skollokaler, till Staden överlåta mark för grundskola, idrottshall och underjordiskt garage ungefär enligt område markerat på bifogad karta, bilaga 2, i det fall denna mark läggs ut som kvartersmark med ändamål skola/förskola/idrottshall/underjordiskt garage i kommande detaljplan. Om byggrätten enligt detaljplanen understiger 9900 kvm BTA ska köpeskillingen jämkas nedåt. Om byggrätten överstiger 9900 kvm BTA ska köpeskillingen baseras på kvm 9900 BTA.

Bolagen ska svara för erforderliga evakueringar inom den blivande kvartersmarken.

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

Staden svarar för kostnader för rivningar av byggnader och tillhörande grunder och fundament samt 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 till ett belopp uppgående till sammanlagt maximalt 6 mnkr inom den blivande fastigheten samt garagefastigheten om tredimensionella fastigheter ska bildas. Bolagen svarar för kostnader som överstiger detta belopp.

Staden svarar för att utan ersättning avlägsna anläggningar under mark från tidigare verksamheter exempelvis gamla ledningar m.m.

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

§ 6

PARKERING och PARKERINGSKÖP

Gällande prissättningsmodell¹ har indikerat en nivå för parkeringsköp som i ett värsta scenario uppgått till en nivå som FUAB ansett vara för hög. Frågan om huruvida garage ska byggas under skolan behöver utredas vidare för att klargöra kostnader och förutsättningar för genomförande.

Beslutet och kompletterande avtal för att kunna gå vidare med parkeringsfrågan ska i huvudsak följa de principer som anges i kursiv stil nedan:

Staden förbinder sig att i komplettering till markanvisningsavtal ålägga SISAB att komplettera grundskolan med ett underliggande garage med syfte att tillgodose delar av områdets parkeringsbehov med ca 100 parkeringsplatser om så medges i detaljplanen.

¹ Nivån på parkeringsköpet uppgår till skillnaden, i en kalkyl motsvarande avtalslängden för parkeringsköp, mellan vad garaget genererar i hyra vid en marknadsmässig avkastning och vad SISAB/Parkeringsbolaget skulle behöva för att täcka sin investering. Parkeringsbolaget står för risken för vakanser.

Alternativt ska garaget avstyckas från skoltomten till en tredimensionell fastighet efter överlåtelse av skoltomten till Staden.

Bolagen eller de bolagen sätter i sitt ställe förbinder sig i sin tur att, ingå avtal om parkeringsköp, preliminärt ca 100 st, med bolag som SISAB godtar som hyresgäst eller godkänns av Staden för förvärv av en tredimensionell fastighet i det planerade garaget under skolan.

§ 7

SOPSUG

Inriktningen för utvecklingen av programområdet är att den avfallshantering som åligger fastighetsägarna ska ske genom maskinell insamling och stationär sopsug. Staden har genom Stockholm Vatten & Avfall AB (SVOA) meddelat att SVOA inte kan ta huvudmannaskap för en stationär sopsugsanläggning inom programområdet.

Ett privat alternativ till stationär sopsugsanläggning ska, i det fall Bolagen och Byggaktörer träffar avtal med en privat aktör, byggas ut inom Etapp 2A och kommande etapper. En förutsättning är att samtliga nya byggnader och verksamheter ansluts.

Staden och Bolagen ska gemensamt arbeta för genomförandet av ett privat alternativ i området. Staden godkänner servitut eller nyttjanderätt för ledningar för stationär sopsug i blivande allmän platsmark. Ersättning för privata ledningar i allmän platsmark ska utgå enligt av staden fastställd taxa².

Utbyggnaden av stationära sopsugen sker genom en succesiv utbyggnad av den permanenta terminalbyggnaden på mark som Bolagen upplåter. Utformningen av anläggningen ska vara av sådant slag att den uppfyller Stadens policy och riktlinjer för avfallshantering med maskinell insamling, avfallsförordning och lokala avtalsföreskrifter.

§ 8

KOSTNADER FÖR DETALJPLAN OCH PLANRELATERADE UTREDNINGAR

Staden eller den staden sätter i sitt ställe förbinder sig att betala del av kostnader för detaljplan och planrelaterade utredningar med ett fast belopp om 850 000 kr exl moms. Se redovisning i bilaga 3.

§ 9

AVRÄKNING OCH JÄMKNING

Stadens köpeskillning för skoltomten, P (max 14,85 mnkr i prisläge 2022-04), ska avräknas från Bolagens exploateringsbidrag för utbyggnad av Sköndalsvägen, V (max 39 mnkr i prisläge 2022-04). Avräkningen ska göras mot etapp 2A. Resterande belopp av

² Taxan vid tidpunkten för detta avtal är utgörs av nedläggningsavgift om 3676 kr samt årlig avgift sopsugsanläggning ytterstad 3063+276kr/m de första 50 m och 123 kr m därefter. Vid servitut är taxan 5 årsavgälder.

exploateringsbidraget, R, ska fördelas mellan programområdets kvarvarande etapper enligt fördelning redovisad i § 4 och normering mot KPI för april 2022 enligt bilaga 2. $R = V - P$.

Efter att den faktiska byggrätten för skoltomten fastställts i detaljplan ska P fastställas till den faktiska byggrätten för skoländamål om maximalt 9900 kvm /BTA * 1500 kr. Beloppen fastställs genom avräkning i samband med undertecknande av exploateringsavtal.

Om de faktiska kostnaderna för utbyggnad av Sköndalsvägen understiger 60 mnkr i prisläge 2022-04 (IO) ska exploateringsbidraget bestämmas till 65 procent av detta belopp och mellanskillnaden återbetalas normerat med KPI för tidpunkten för återbetalning. Någon ränta ska ej erläggas.

Se preliminär avräkning bilaga 2.

§ 10

EXPLOATERINGSAVTAL

Till förtydligande av § 8, Exploateringsavtal, i Föravtalet beträffande genomförandet av kommande detaljplaner ska exploateringsavtal träffas mellan parterna före antagandet av respektive detaljplan.

§ 11

ÅTERBETALNING AV MOMS

Staden har beslutat att inte tillämpa principen om återbetalning av moms enligt 8 kap. 19 § mervärdesskattelagen (1994:200) när allmän platsmark överläts till staden. Principen kommer dock att tillämpas för de redan pågående etapperna inom programmet; Etapp 1 och Etapp 2a. För efterföljande etapper kommer principen inte att tillämpas.

Det i ovanstående stycke stadgade gäller enbart under förutsättning att:

- Bolaget är att betrakta som ett byggbolag i mervärdesskatterättslig mening och att bestämmelsen i 8 kap. 19 § mervärdesskattelagen är tillämplig vid tidpunkten för betalning och fastighetsregleringens genomförande.
- Staden får ett belopp motsvarande uttagsmomsen utbetald från Skatteverket, och
- lagstiftaren eller berörd myndighet, senast vid tidpunkten för när Staden kan begära ersättning från Skatteverket, gör det tydligt att av byggherrar betalad uttagsmoms får återföras från Staden till byggherrar som byggt allmän plats, vilken i och med marköverföringen sedan överlämnats till staden.

Vid utbyggnad av programmet efter etapp 2a förbinder sig Staden, om Bolagen så begär, att svara för utbyggnad och projektering av det som lagts ut som allmän plats i detaljplaner för kommande etapper. Någon moms behöver därmed inte betalas för arbetet.

För att Bolagen på ett betryggande sätt ska kunna markanvisa eller sälja hela eller delar av fastigheterna samt eventuell blivande kvartersmark ska Staden och Bolagen överenskomma

om en tidplan i syfte att åstadkomma en förutsägbarhet i tid för sådan utbyggnad som anges ovan. Formerna för detta ska fastställas i separata avtal.

§ 12

ANSVAR

Genom detta tillägg till föravtal förbinder sig Stora Sköndals Framtidsutveckling AB (org.nr. 559093-4559) att, solidariskt med Stiftelsen Stora Sköndal (org.nr. 802000-6725) och Stora Sköndal Bygg AB (org, nr. 559055-3136), svara för samtliga åtaganden i Föravtalet daterat 2017-04-11.

Bolagen ansvarar solidariskt för åtaganden också enligt detta tilläggsavtal.

§ 13

AVTALETS UPPHÖRANDE

Med ändring av vad som anges om avtalets upphörande i § 10 i Föravtalet är tidpunkten för när exploateringsavtal enligt § 8 i Föravtalet och § 9 i detta tilläggsavtal för respektive detaljplaneetapp senast ska träffas 2034-03-23. Parterna ska i god tid innan denna tidpunkt inleda dialog för förlängning av avtalet.

§ 14

ÖVRIGT

I övrigt ska Föravtalet gälla oförändrat.

Detta föravtal är upprättat i fyra exemplar av vilka parterna tagit varsitt.

Stockholm den

För Stockholms kommun genom dess
exploateringsnämnd

För Stora Sköndals Framtidsutveckling AB

För Stiftelsen Stora Sköndal

För Stora Sköndal Bygg AB

BILAGOR:

1. Karta lokalisering av skoltomt, underliggande garage och idrottshall
2. Avräkningsbilaga och utbetalningsplan
3. Redovisning av kostnader för detaljplan och planrelaterade utredningar
4. Trafikutredning för utbyggnad av Sköndalsvägen