

Mellan Stockholms kommun, genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden** och Kista Galleria KB (org.nr. 969661-0089), nedan kallat **Bolaget**, har under förutsättning som anges i § 10 nedan träffats följande

FÖRAVTAL

till planerad exploatering i Kista

§ 1

BAKGRUND

Bolaget är ägare till fastigheterna Danmark 2, 4, 5 och 8, nedan kallad **Fastigheterna**. Det område där fastigheterna är lokaliserade har markerats på bifogad karta, Bilaga 1.

Bolaget önskar att i en ny detaljplan ändra användningen från Centrum till Centrum och Bostäder samt att byggrätt för Bostäder inom Fastigheterna utökas.

Bolaget har beställt ny detaljplan hos Stockholms stadsbyggnadskontor.

I bilaga 3 finns en skiss som ungefärligen redovisar det geografiska område, nedan kallat **Området**, som behandlas i detta föravtal till kommande exploateringsavtal.

§ 2

SYFTE

Syftet med detta föravtal är att med utgångspunkt från Citycons ansökan om planbesked Dnr 2022-03196 reglera 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.

§ 3

DETALJPLAN

Fastigheterna omfattas av detaljplan DP 2000-03846-54 där ändamålet för fastigheterna främst är centrumändamål. Bolaget avser att ta fram en ny detaljplan för Området. Områdets indelning i olika planbestämmelser kommer att klargöras i den kommande detaljplanen.

Stadsbyggnadskontoret ansvarar för det formella framtagandet av detaljplanen. Bolaget ska träffa ett avtal med stadsbyggnadskontoret, om stadsbyggnadskontoret så begär.

§ 4

UTREDNINGS- OCH PROJEKTERINGSKOSTNADER

Bolaget står för de utrednings- och projekteringskostnader som behövs för detaljplanearbetet och för att parterna ska kunna träffa ett exploateringsavtal.

För områden/anläggningar inom nuvarande eller blivande allmän platsmark både innanför och utanför Området ska Staden ta fram och Bolaget bekosta de utredningar som Staden bedömer krävs för arbetet med detaljplan och programmet för allmän plats. Preliminärt bedöms följande geografiska områden/anläggningar vara aktuella:

- Danmarksgatan
- Hanstavägen
- Färögatan
- Kista Torg
- Vejlegatan
- Folketingsvägen
- Brandesgången
- "Ärvinge torg"
- Busstorget/busstationen

Bolaget ska ersätta Staden för alla utrednings- och projekteringskostnader som Staden har i samband med framtagandet av detaljplanen och utredningar gällande anläggningarna på allmän plats m.m. Bolaget ersätter Staden för den faktiska kostnaden. För Stadens eget arbete, t.ex. projektledning, samordning och granskning ersätter Bolaget Staden enligt gällande interna debiteringsnivåer inom staden vilka uppdateras varje år alternativt i förekommande fall faktisk konsultkostnad. Prislistan nedan visar stadens interna debiteringsnivåer för 2023. Staden debiterar Bolaget enligt löpande räkning.

Bemanning	Kr/timme
Projektledare	1 400
Byggprojektledare	1 300
Landskapsarkitekt	1 200
Värderare	1 400
Miljöingenjör	1 200
Trafikplanerare, trafikkontoret	1 120

Staden skall fakturera sina upparbetade utrednings- och projekteringskostnader för framtagandet av detaljplan för Danmark 2, 4, 5 och 8 till:

Kista Galleria KB
e-fakturaadress: 9696610089
citycon_SE2014@pdf.basware.com
Projekt Gateway 4530-1509

§ 5

ALLMÄN PLATSMARK, X- OCH Z-OMRÅDEN M.M.

Om mark läggs ut som allmän plats eller x- och z-område enligt kommande detaljplan ska Bolaget till Staden, utan ersättning, upplåta x- och z-områden och överlåta marken för den allmänna platsen samt bekosta erforderliga fastighetsbildningsåtgärder.

För vissa angöringsgator m.m. på kvartersmark kan det bli aktuellt att säkra att de inte stängs för allmänhetens passagemöjlighet genom åtaganden i kommande exploateringsavtal.

§ 6

BYGG- OCH ANLÄGGNINGSKOSTNADER

Bolaget bekostar utbyggnaden av allmän plats samt x- och z-områden, till standard som beslutas av Staden inklusive erforderliga marksaneringar, rivningar och ledningsarbeten.

Bolaget ska även bekosta åtgärder utanför Området för föravtalet som orsakas av planerna inom Området.

I exploateringsavtalet kommer det att regleras vilken part som utför det praktiska arbetet med byggandet av anläggningarna inom den blivande allmänna platsmarken.

§ 7

SPECIALLÄGENHETER OCH KOMMUNALA LOKALER

Bolaget är medvetet om att detaljplanen kan komma att innehålla byggrätt för förskola/skola.

Parterna ska föra en diskussion om formerna för uppförande av speciallägenheter samt lokaler för förskola, social omsorg och service.

§ 8

EXPLOATERINGSAVTAL

För genomförandet av den kommande detaljplanen ska exploateringsavtal träffas mellan parterna innan antagandet av den nya detaljplanen. Utöver ovan nämnda punkter ska avtalet på sedvanligt sätt reglera genomförandefrågorna för bebyggelsen såsom t.ex. ansvar vid överlåtelser och säkerheter för genomförandet.

Exploateringsavtalet ska villkoras av att beslut om antagande av ny detaljplan vinner laga kraft.

Bolaget har tagit del av Stadens riktlinjer för exploateringsavtal.

§ 9

ÖVERLÅTELSE

Detta avtal får inte utan Stadens skriftliga godkännande överlåtas på annan.

§ 10

AVTALETS GILTIGHET

Detta föravtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt från någondera parten om inte exploateringsnämnden före 2023-12-31 godkänner föravtalet genom beslut som senare vinner laga kraft.

Detta föravtal upphör att gälla utan ersättningsrätt för någondera parten om inte exploateringsavtal enligt § 8 ovan träffats mellan Staden och Bolaget senast

2025-12-31. Vid eventuellt upphörande är dock Bolaget skyldigt att betala Stadens upparbetade kostnader.

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

Stockholm den

Kista den

För Stockholms kommun genom
dess exploateringsnämnd

För **Kista Galleria KB**

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

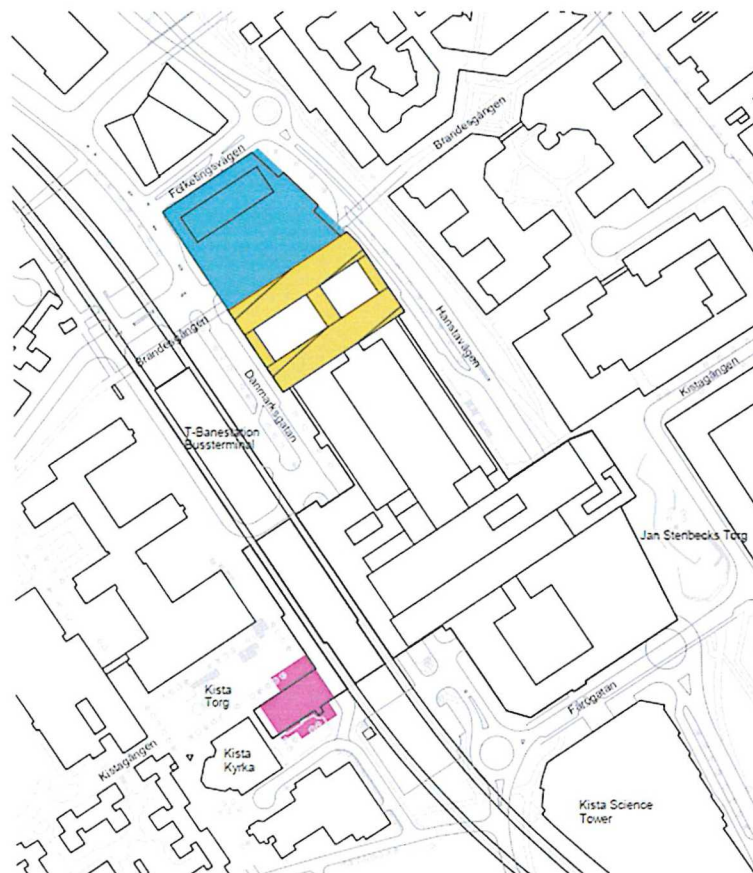
BILAGOR:

1. Karta
2. Principer för utformning av allmän platsmark
3. Skiss

Kv Danmark 2

Ansökan om planbesked 220225

Planbesked - Delar som omfattas av detaljplaneändring



CITYCON **BSK A**



Bostäder och lokaler för hälsovård

Befintlig bebyggelse ersätts med ett nybyggt kvarter med lokaler för ett hälsokluster samt bostäder. Parkeringsgaraget i två våningar som finns idag bevaras eller ersätts. Uppskattad volym ca 50 000 kvm BTA.

Området är idag planlagt för Centrumverksamhet.

Norr om kvarteret pågår en process för att ta bort en byggrätt för Centrumverksamhet på Folkets väg.



Bostäder och lokaler för utbildning

Befintlig bebyggelse ersätts med ett nybyggt kvarter med lokaler för utbildning samt bostäder. Uppskattad volym ca 10 000 kvm BTA.

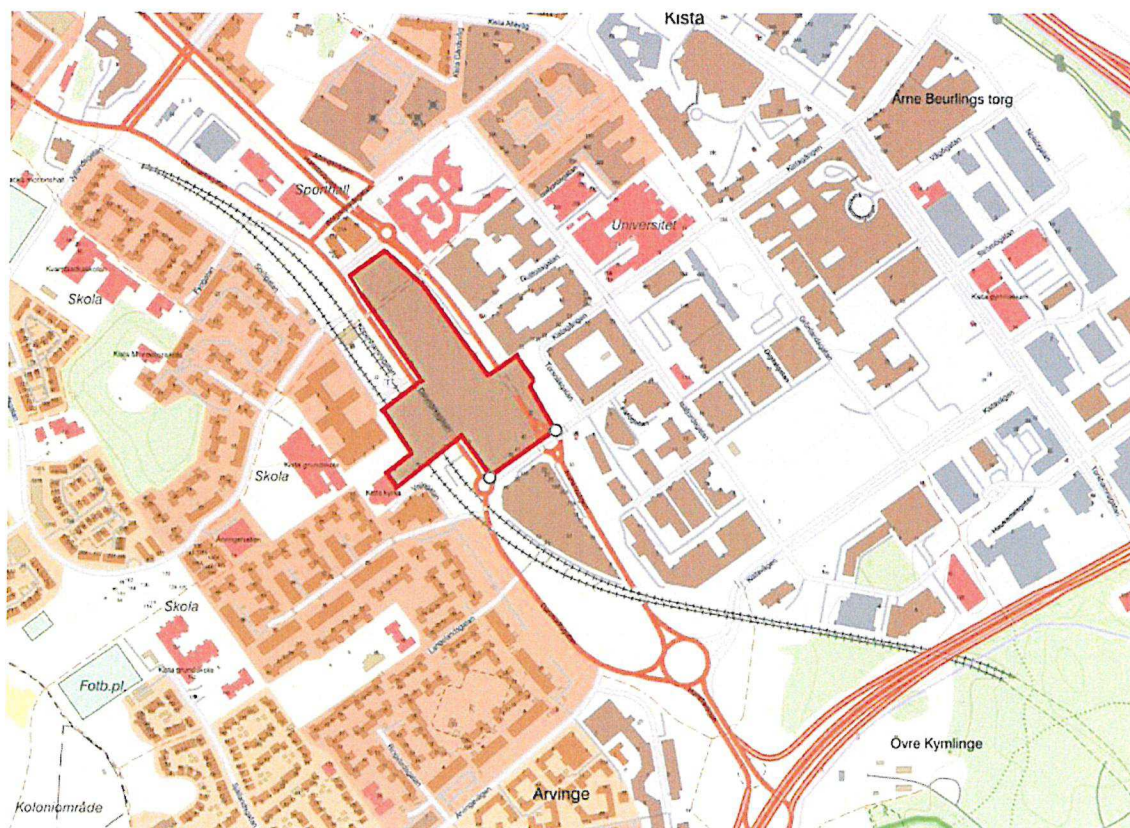
Området inom kvartersmark är idag planlagt för Centrumverksamhet. Delar utanför är planlagda som Park och gångtorg.



Ändrad användning till bostad

Området är idag planlagt för Centrumverksamhet, med en utformningsbestämmelse som tillåter att studentbostäder får byggas från våningsplan 6. Vi föreslår att den ändras till användningen Bostad. Eventuellt bör också möjligheten att göra en tredimensionell fastighetsbildning säkras.

Bilaga 1 Karta



Principer för utformning av allmän platsmark

Denna bilaga anger principerna för innehållet i gestaltungs/kvalitetsprogram och systemhandling för allmän platsmark, samt för hur samordningen med staden ska gå till.

Samtliga handlingar ska tas fram i samråd med stadens arbetsgrupp i enlighet med stadens krav. Stadens arbetsgrupp skall kallas till projekteringsmöten som markägarens konsulter genomför.

Gestaltungs-/kvalitetsprogram för allmän platsmark

Gestaltungs-/kvalitetsprogrammet ska utgå ifrån, och redovisa en analys av platsens förutsättningar, såväl estetiska som tekniska. Alla framtagna utredningar analyseras utifrån den allmänna platsmarkens krav och behov.

En vision om områdets framtida upplevelsevärden ska formuleras. Därefter redovisas funktioner för att uppnå de värden som formulerats i visionen. Slutligen tas ett förslag på utformning fram utifrån de föreslagna funktionerna. Processen ska följa stegen *Analys – Vision – Funktion – Förslag* och ska redovisas i det slutgiltiga dokumentet. Gestaltungs-/kvalitetsprogrammet för allmän platsmark ska kunna biläggas detaljplanehandlingarna till plansamrådet.

Gestaltungs-/kvalitetsprogrammet ska bland annat innehålla:

- Övergripande gestaltungs och funktioner såsom lek, vistelse, kommunikation osv
- Trafik, såsom trafikslag, angöring, leveranser osv.
- Funktioner på kvartersmark som påverkar allmän platsmark såsom garageinfarter, sophantering osv.
- Översiktlig höjdsättning
- Översiktligt ledningsnät
- Översiktlig hantering av dagvatten
- Principer för belysning

Gestaltungs-/kvalitetsprogrammet ska granskas och godkännas av staden.

Systemhandling för allmän platsmark

Denna del ska tillämpas i de fall då markägaren enligt föravtalet ska ta fram systemhandling för allmän platsmark.

Systemhandlingen ska utgå ifrån gestaltungs/kvalitetsprogrammet för allmän platsmark som tagits fram under detaljplanarbetet, samt de synpunkter som framkommit i plansamrådet.

Systemhandlingen ligger sedan till grund för detaljplan och detaljprojektering.

Markägaren ansvarar för att erforderliga avtal tecknas med ledningsägarna och andra berörda. Markägaren genomför systemhandlingsprojekteringen i samarbete med exploateringskontoret, trafikkontoret och stadsdelsförvaltningen. Markägaren åtar sig att anlita Trafikkontorets belysnings- och signalexperter rörande det projekteringsarbete inom området, som krävs för dessa systemfunktioner. Systemhandlingsprojekteringen ska löpande stämmas av med stadens arbetsgrupp. Exploateringskontorets byggprojektledare samordnar detta, såväl inom förvaltningen som med andra förvaltningar. En tidplan med leveranstider ska tas fram gemensamt.

Systemhandlingen för allmän platsmark ska redovisas med planer, sektioner, detaljer, konstruktionsritningar i erforderlig omfattning samt en teknisk beskrivning enligt AMA Anläggning.

Översiktsritning

Av översiktsritningen ska hela det berörda området framgå, ritningsindelning, ny och befintlig bebyggelse etc.

Teknisk beskrivning enl. AMA Anläggning

En teknisk beskrivning enligt AMA Anläggning skall tas fram. Utöver detta ska ett PM för varje teknikslag tas fram där tekniska lösningar, förutsättningar och avvägningar redovisas.

Miljö

En miljöteknisk markundersökning skall tas fram.

Ritningar

Av samtliga planritningar ska arbetsområdesgräns, fastighetsgränser, konnektionslinjer och ny bebyggelse framgå. Som bakgrund skall baskarta/grundkarta med befintliga byggnader användas.

Höjd och måttsättningsplan

- Väg-mitt med måttsättning var 10:e meter
- Breddmått för gatans olika beståndsdelar
- Horisontalradiemått i korsningar och svängar
- Dagvattenbrunnar

Markplaneringsplan

- Ytskikt
- Gatuträd, växtbäddar, skelettjord
- Markhöjder
- Fundament
- Dagvattenbrunnar
- Kantstöd (inklusive typ och höjd)
- Murar
- Slänter

Planteringsplan och utrustningsplan

- Arter, storlekar och cc-avstånd.
- Utrustningar med fabrikat och säkerhetsavstånd på lekutrustning

Detaljritningar

- Redovisas i erforderlig omfattning

Typ- och normalsektioner

- Redovisas i erforderlig omfattning

Profilritningar

- Gator
- GC-banor
- Nyckelpunkter som ex. gatuanslutningar och dagvattenbrunnar ska märkas ut, liksom avsnittens längslutningar och vertikalradier.

Trafikanordningsplan

- Föreslagen skyltning och målning; stolpplaceringar, vägmärken, väg-målning med mått etc.

Belysningsplan

- Armaturförteckning
- Läge för befintlig och ny belysning
- Befintlig och ny kabel

Ledningssamordningsplan

- Samtliga ledningar samredovisas inkl. ny dagvattenlösning

VA-ritningar

- I erforderlig omfattning

Konstbyggnad

- Konstruktionsritningar i erforderlig omfattning
- Befintliga konstruktioner som skall tas över av staden eller som ligger under mark som skall tas över staden skall redovisas med ritning och i PM för konstruktioner.

Geoteknik

- Redovisas i erforderlig omfattning

Granskning Systemhandling**1. Möte inför granskning av systemhandling**

Markägaren kallar till möte där systemhandlingen presenteras för stadens granskningsgrupp inför själva granskningen.

2. Granskning av systemhandlingar

Markägaren ska avisera staden 3 veckor innan utskick av granskningshandlingar samt boka granskningsmöte. Granskningsperiod är 3 veckor. Samtliga synpunkter sammanställs och delges alla granskande före granskningsmötet.

3. Granskningsmöte

Ett slutligt granskningsprotokoll sammanställs.

Därefter revideras systemhandlingen utifrån granskningsprotokollet. Efter revidering skall konsulterna i granskningsprotokollet ange att revideringen genomförts. Därefter levereras systemhandlingen till stadens arbetsgrupp.

4. Leverans av ritningsunderlag till detaljplan

Höjder, gatubredder, underlag för gränser allmän plats mm ska levereras till Stadsbyggnadskontoret.

För belysning kommer staden anvisa konsulter för att ta fram program/system/arbetshandlingar. Under byggnation ska belysningen byggas av staden godkänd el-entreprenör.

Styrdokument

Stadens styrdokument ska följas. Det är markägarens ansvar att se till att markägarens konsulter dels följer de av stadens styrdokument som är relevanta för uppdraget, dels att se till att konsulterna har tillgång till dessa styrdokument.

Exempel på stadens styrdokument.

Vision 2040 Översiktsplanen Miljöprogrammet Stockholm - en stad för alla Den gröna promenadstaden Framkomlighetsstrategin Teknisk handbok Växtbäddar i Stockholms stad – en handbok
--

Teknisk handbok ska följas, den innehåller regler och riktlinjer för byggandet av allmän platsmark. Eventuella avsteg måste godkännas av stadens arbetsgrupp, och skriftligt redovisas vid granskning av handlingarna.

Handboken finns på <https://tillstand.stockholm/tillstand-regler-och-tillsyn/mark--och-gatuarbeten/teknisk-handbok-for-byggande-drift-och-underhall-pa-offentlig-mark/>

Arbetsgrupp från Staden

- projektledare med övergripande ansvar och avtalsfrågor, exploateringskontoret
- byggprojektledare, samordnar allmän platsmark, exploateringskontoret
- landskapsarkitekt, exploateringskontoret
- trafikplanerare trafikkontoret, samordnar frågor med övriga experter
- konstbyggnadsteknik, trafikkontoret
- stadsplanerare, stadsbyggnadskontoret