

Mellan Stockholms kommun, genom dess exploateringsnämnd och dess trafiknämnd, nedan kallade **Staden** och Atrium Ljungberg (org.nr. 556175-7047), nedan kallat **Bolaget**, har under förutsättning som anges i § 10 nedan träffats följande

FÖRAVTAL

till planerad exploatering inom detaljplan Fatburen 1 mm Söderhallarna i stadsdelen Södermalm (centrumändamål)

§ 1

BAKGRUND

Bolaget är ägare till fastigheten Fatburen 1, nedan kallad **Fastigheten**. Fastigheten har markerats på bifogad karta, **bilaga 1**.

Mindre delar av Söderhallarna har anläggningar på fastigheten Södermalm 9:1 som ägs av Stockholms stad. Anläggningar på Södermalm 9:1 är knutna till Fatburen 1 genom:

- ett avtalsservitut till förmån för Fatburen 1. Servitutet gäller den stora trappen som leder in i Söderhallarna från Medborgarplatsen
- den ursprungliga enplansbyggnaden för restaurang "Orchidé" som är belägen på ett arrendeområde.

Bolaget önskar att befintlig byggrätt för kontor och handel utökas med centrumändamål samt möjliggör hotell och co-living inom Fastigheten.

Bolaget har beställt ny detaljplan hos Stockholms stadsbyggnadskontor.

I **bilaga 2** finns en karta 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 eller start-PM, som godkänts av stadsbyggnadsnämnden 2019-03-07, 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

Fastigheten Fatburen 1 och berörd del av Södermalm 9:1 omfattas av plan 0180-8454A från 1989, vilken medger kontor och handel. En mindre del av Fatburen 1 omfattas av plan 1998-05501 från 2001, vilken medger handel.

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 har träffat ett avtal med stadsbyggnadskontoret.

§ 4

UTREDNINGS- OCH PROJEKTERINGSKOSTNADER

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

Parterna är överens om att Bolaget ska ta fram och bekosta ett program som bl.a. visar gestaltungsprinciper för kvartersmarken och den allmänna platsmarken i anslutning till Fatburen 1. För de delar av programmet som avser blivande allmän plats ska arbetet med programmet ske i samråd med Staden. Arbetet med programmet ska genomföras enligt **bilaga 3 – Principer för utformning av allmän platsmark**.

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 i anslutning till Fatburen 1. Ersättningen gäller främst Stadens kostnader för granskning av Bolagets utredningar. Parterna kommer gemensamt överens om vilket utredningsbehov som finns. 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 2019. Staden debiterar Bolaget enligt löpande räkning.

Bemanning	Kr/timme
Projektledare	1 000
Byggprojektledare	1 150
Landskapsarkitekt	1 150
Värderare	1 400
Miljöingenjör	1 150
Trafikplanerare, trafikkontoret	1 150

§ 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 och Staden förhandla om förutsättningar och villkor för upplåtelse av x- och z-områden och ev. överlåtelse av mark för allmän plats.

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

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.

§ 9

ÖVERLÅTELSE

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

§ 10

AVTALETS UPPHÖRANDE

Detta föravtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt för någondera parten om inte exploateringsnämnden före 2020-12-31 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 två exemplar av vilka parterna tagit varsitt.

Stockholm den

För Stockholms kommun genom
dess exploateringsnämnd

För Atrium Ljungberg

.....
()

.....
()

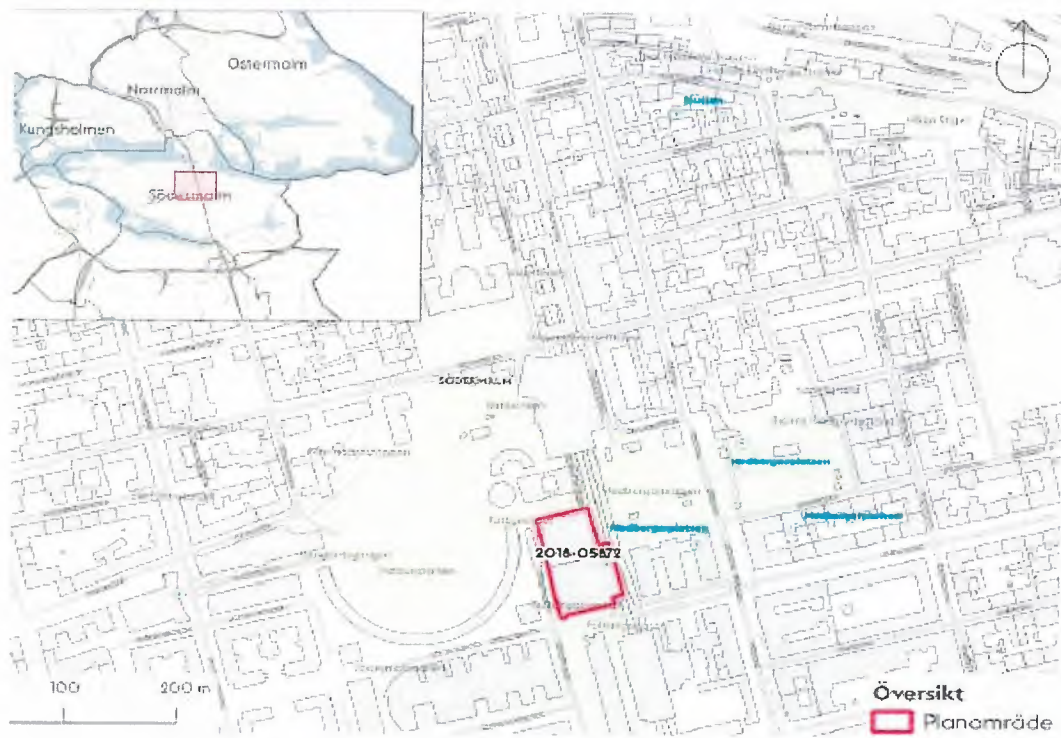
.....
()

.....
()

BILAGOR:

1. Fastigheten Fatburen 1
2. Översiktskarta Planområde
3. Principer för utformning av allmän platsmark

Bilaga 2. Översiktskarta Planområde



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 gestaltung och funktioner såsom lek, vistelse, kommunikation osv
- Trafik, såsom trafikslag, angöring, leveranser osv.
- Funktioner på kvartermark 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, fastighetsgräns, 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 vertikalaradier.

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 erfordrerlig omfattning*

Konstbyggnad

- Konstruktionsritningar i erfordrerlig 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 erfordrerlig 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 <http://foretag.stockholm.se/Regler-och-ansvar/Anvanda-offentlig-plats-/Gatuarbeten/>

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