

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, org. nr (212 000-0142), nedan kallad **Exploateringsnämnden**, och Jernhusen AB, org. nr (556584-2027), nedan kallad **Jernhusen**, och gemensamt kallat **Parterna**, har träffats följande

## **SAMARBETSAVTAL**

till planerad exploatering för Södertäljevägen inom stadsdelen Liljeholmen

### **1. BAKGRUND**

Exploateringsnämnden och Jernhusen önskar omvandla området invid Södertäljevägen, från Liljeholmsbron ned till Nybodadepån, till en tät och funktionsblandad stadsdel sammanlänkad med intilliggande stadsdelsområdena Hornstull, Liljeholmen och Marievik.

Exploateringsnämnden är markägare till Liljeholmen 1:1 och Jernhusen Fastigheter AB är markägare till Liljeholmen 4:24.

Stockholm stad har i budget från 2018 uppdragit åt Exploateringsnämnden att ”Exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och trafiknämnden ska påbörja planeringen för en omvandling av Södertäljevägen närmast Liljeholmen från trafikled till urban miljö”. Exploateringsnämnden har begärt att Stadsbyggnadsnämnden ska påbörja ett planprogram som omfattar Södertäljevägen inom stadsdelen Liljeholmen genom Utredningsbeslut i nämnden 2018-11-15.

Jernhusen har inkommit till Stadsbyggnadskontoret med ansökan om planändring 2019-10-23 för del av sin fastighet Liljeholmen 4:24 och önskar ingå i planprogrammet; utbredningen av programmet illustreras på karta i Bilaga 1, nedan kallat **Utredningsområdet**.

Arbetet med framtagande av planprogrammet för Södertäljevägen, nedan kallat **Programarbetet**, har till syfte att resultera i de beslutsunderlag som Stadsbyggnadsnämnden kräver för att kunna godkänna ett program för Södertäljevägen och starta detaljplanering som möjliggör en tät och urban bebyggelse inom Utredningsområdet.

### **2. SYFTE**

Syftet med detta samarbetsavtal, nedan kallat **Avtalet**, är att ange principer för hur kostnader för de utredningar som tas fram i Programarbetet ska fördelas mellan Parterna samt hur utrednings- och planeringsarbetet ska organiseras och genomföras mellan Parterna.

### **3. SAMVERKAN**

Parterna ska tillsammans, och under ledning av Stadsbyggnadskontoret, ta fram ett nytt planprogram gällande Utredningsområdet för Stadsbyggnadsnämnden att ta ställning till. Vid godkännande av planprogrammet i Stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige är det Parternas utgångspunkt att så snart som möjligt starta en förhandling mellan parterna om erforderliga avtal för att kunna ansöka om att starta detaljplan (-er) inom Utredningsområdet.

Parterna ska, oavsett sina nuvarande fastighetsgränser, verka för en gemensam utveckling inom Utredningsområdet och för att maximera värden och nyttor inom Utredningsområdet.

Parterna är överens om att så snart det är möjligt efter Avtalets undertecknande i ett tilläggsavtal ange principerna för kostnads- och intäktsfördelning inom Utredningsområdet, nedan kallat **Tilläggsavtalet**. Parterna är överens om att målsättningen är att Tilläggsavtalet ska ingås senast sex månader efter Avtalets ingående. Målet är att med Tilläggsavtalet skapa en fördelningsnyckel för hur värdet av de i Planprogrammet föreslagna byggrätterna ska fördelas. De exploateringskostnader som krävs för att tillskapa dessa byggrätter ska fördelas på samma sätt. Flera principer för fördelning av värdet ska utredas.

#### **4. EKONOMI**

Kostnader som är till nytta för Programarbetet, nedan kallat **Programkostnader**, ska fördelas lika mellan Parterna. Parterna är överens om att sådan fördelning av Programkostnaderna ska göras fr.o.m. 2018-11-15 fram till dess att Parterna har ingått Tilläggsavtalet eller till dess att Programarbetet avslutas. I det fall Tilläggsavtalet ingås ska den fördelningsnyckel som avtalas där även gälla retroaktivt fr.o.m. 2018-11-15. Varje part står för sin egen interntid i Programarbetet. Trafikkontorets tid i Programarbetet avseende Utredningsområdet skall läggas till Programkostnaderna.

Exploateringsnämnden ansvarar för betalning av fakturor och att i efterhand fördela Programkostnaderna mellan Jernhusen och Exploateringsnämnden.

Jernhusen är införstådda med att i det fall Exploateringsnämndens utredningskostnader kan komma att överstiga 20 miljoner kr, måste fråga om ett reviderat utredningsbeslut tas upp i nämnden för behandling. Exploateringsnämndens betalningsansvar enligt Avtalet är således maximalt 20 miljoner kr till dess att ett reviderat utredningsbeslut vunnit laga kraft varefter Exploateringsnämndens betalningsansvar enligt Avtalet justeras i enlighet med det reviderade utredningsbeslutet.

Exploateringsnämnden ska upprätta slutavräkning av Programkostnaderna efter överenskommen fördelningsprincip, (lika fördelning med häften var eller annan fördelning som överenskommit genom Tilläggsavtal) senast sex månader efter att planprogrammet fått godkännande i Stadsbyggnadsnämnden eller på annat sätt avslutats.

#### **5. ORGANISATION OCH ANSVARFÖRDELNING**

För att driva på Programarbetet ska Parterna tillsätta en gemensam arbetsgrupp med representant från respektive Part som ska ha till uppgift att svara för den kontinuerliga projektledningen och samordningen mellan de olika delutredningarna i Programarbetet. Arbetsgruppen ska i detta arbete träffas kontinuerligt och vid behov, dock minst 1 ggr per kvartal.

Parterna ska aktivt medverka till att Programarbetet förses med nödvändiga utredningar utan dröjsmål från någon part.

Parterna ska utgå från en gemensam tidplan och budget som Parterna utarbetar och kontinuerligt reviderar. Parterna ska gemensamt ta fram rutiner för kostnadsuppföljning och prognoser av utgifter samt redovisning för detta i Programarbetet.

Exploateringsnämnden ansvarar för upprättande av förfrågningsunderlag och upphandling av konsulter för de utredningar som båda parter ömsesidigt behöver ta fram för att kunna driva Programarbetet. Detta arbete ska ske i samråd med Jernhusen.

Parterna kan skriftligen komma överens om att göra avsteg från ovan beskrivna ansvarsfördelning. Parterna ska underhand och utan oskäligt dröjsmål samråda med och informera motparten i frågor av betydelse för Programarbetet och dess fullföljande.

## **6. VIDARE ÖVERENSKOMMELSER**

Vardera parten skall teckna separata planavtal med Stadsbyggnadskontoret.

Parterna kommer behöva teckna ytterligare avtal som tex föravtal, köpeavtal och exploateringsavtal efter att Programarbetet godkänts eller att parterna anser att sådana kan träffas.

Framtida avtal mellan Parterna ska främst reglera

- principer för om och hur överföring av mark och anläggningar ska ske mellan parterna,
- tidplan, och
- genomförandefrågor för åtaganden på kvartersmark och allmän plats i detaljplanerna.

## **7. AVTALETS UPPHÖRANDE**

Om någon av Parterna väljer att avsluta sitt planavtal med Stadsbyggnadskontoret ska Parternas samarbete enligt Avtalet upphöra. Om Parterna inte kan komma överens om fördelningsprinciper i Tilläggsavtal har vardera Part rätt att avbryta samarbetet enligt Avtalet. Meddelande om att avbryta samarbetet ska ske skriftligt till den andra Parten utan dröjsmål varvid Avtalet upphör tre månader efter meddelandets mottagande.

Avtalet är vidare i alla dess delar förfallet om Stadsbyggnadsnämnden beslutar att inte påbörja Programarbetet eller beslutar om att i förtid avsluta Programarbetet.

Avtalet är även i alla dess delar förfallet om Planprogrammet inte godkänns av Stadsbyggnadsnämnden.

Vid eventuellt upphörande har ingen av Parterna rätt till skadeståndsanspråk gentemot den andra parten på grund av Avtalets upphörande. Vid eventuellt upphörande är dock Parterna skyldigt att betala sin del av de upparbetade kostnaderna till dag för Avtalets upphörande enligt i § 4 upprättad slutavräkning.

## **8. ÖVERLÅTELSE OCH ÄNDRINGAR**

Avtalet får inte överlåtas på annan utan motpartens skriftliga godkännande. Jernhusen äger dock rätt att överlåta avtalet till helägt dotterbolag inom sin koncern.

Ändringar eller tillägg till Avtalet ska vara skriftliga och undertecknas av Parterna för att vara giltiga.

Avtalet är upprättat i två exemplar av vilka Parterna tagit varsitt.

Stockholm den

För Stockholms kommun genom  
dess exploateringsnämnd

För Jernhusen Fastigheter AB

---

---

---

---

BILAGA 1 – Karta över Utredningsområdet