

Mellan Stockholms kommun, genom dess exploateringsnämnd nedan kallad **Staden** och Skärholmen Retail AB (org.nr 556900-2727) nedan kallat **Bolaget**, har under förutsättning som anges i § 10 nedan träffats följande

## FÖRAVTAL

till planerad exploatering inom Måsholmen 16, 22, 24 m.fl

### § 1

#### BAKGRUND

Bolaget är ägare till fastigheterna Måsholmen 16, 22 och 24. Fastigheterna har markerats på bifogad karta, bilaga 1. Fastigheten Måsholmen 22 utgörs av Skärholmen Centrumgalleria. Genom avtalsservitut daterat 2007-11-16 säkras staden tillgång till allmän gångpassage över fastigheten Måsholmen 22.

Bolaget har inkommit med ansökan om planändring för att möjliggöra utveckling av handel, kultur, kontor och bostäder inom fastigheterna Måsholmen 16, 22 och 24, vid området som ansluter till Vårbergsvägen. Bolaget har beställt ny detaljplan hos Stockholms stadsbyggnadskontor. Stadsbyggnadskontoret avser att ta upp ett Start-PM för denna detaljplan i Stadsbyggnadsnämnden under hösten 2020.

I bilaga 3 finns en karta med lila markering som ungefärligen redovisar det geografiska området, nedan kallat **Området**, som behandlas i detta föravtal till kommande exploateringsavtal.

### § 2

#### SYFTE

Syftet med detta föravtal är att ange principer för överföring av mark och anläggningar mellan parterna samt principer för åtaganden främst vad gäller kostnader för framtagande av handlingar samt utförande avseende utbyggnad och ombyggnation av anläggningar, såsom parker, gator etc. på allmän platsmark som påverkas av Bolagets utvecklingsplaner.

Prövning av specifika platsers lämplighet för bebyggelse, volymhantering och andra omständigheter kommer att hanteras i detaljplanarbetet.

## § 3

## DETALJPLAN

Fastigheterna ligger inom programområdet och omfattas av detaljplan Pl 6235 och Pl 6546A som anger ändamål centrumbebyggelse samt industriändamål för fastigheterna. Bolaget avser att ta fram en ny detaljplan för området. Bolaget och Staden ska tillsammans verka för att detaljplanen för området tas fram och att nödvändiga utredningar genomförs.

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

Områdets indelning i olika planbestämmelser kommer att klargöras i den kommande detaljplanen.

## § 4

## UTREDNINGS- OCH PROJEKTERINGSKOSTNADER

Bolaget står för de utrednings- och projekteringskostnader som behövs för detaljplanarbetet 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. 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 2 - Principer för utformning av allmän platsmark.

Parterna är överens om att Bolaget ska ta fram och bekosta systemhandling för eventuell blivande allmän platsmark belägen inom Fastigheten. Arbetet med systemhandlingen ska genomföras enligt Bilaga 2 - 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 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 2020. Staden debiterar Bolaget enligt löpande räkning.

<b>Bemanning</b>	<b>Kr/timme</b>
Projektledare	1100
Byggprojektledare	1150
Landskapsarkitekt	1150
Värderare	1500

Miljöingenjör	1150
Kommunikatör	1100
Trafikplanerare, trafikkontoret	840

## § 5

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

I dagsläget är de fastigheter som Bolaget äger inom Området belastade med servitut för allmän kör-, cykel- och gångtrafik. I kommande detaljplan inom Området är det lämpligt att dessa ytor för gator/park/torg/lek etc. ingår i allmän platsmark istället för att säkerställas genom servitut.

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

- dels 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 2022-09-30. 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

den

För Stockholms kommun genom  
dess exploateringsnämnd

För Skärholmen Retail

.....  
( )

.....  
( )

.....  
( )

.....  
( )

**BILAGOR:**

1. Fastigheterna Måsholmen 22, 24 och 16
2. Principer för utformning av allmän platsmark
3. Karta över Området för ny detaljplan