

Mellan Stockholms kommun, genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden** och Bolaget (org.nr 55XXX-XXXX), nedan kallat **Bolaget**, har träffats följande

FÖRAVTAL

till planerad exploatering inom

LÖVHOLMEN

§1

BAKGRUND

Bolagets är ägare till fastigheterna X, vilka nedan gemensamt är kallade **Fastigheterna**. Fastigheterna har markerats i grå färg på bifogad karta, bilaga 1- Karta över Planområdet med Fastigheterna. Bolaget önskar att i en ny detaljplan ändra Fastigheternas användning från industriändamål till bostadsändamål.

Bolaget har tillsammans med ytterligare fyra fastighetsägare ansökt om en ny detaljplan hos Stockholms stadsbyggnadskontor. Det geografiska Planområdet för detaljplanen, nedan kallat **Planområdet**, som behandlas i detta föravtal till kommande exploateringsavtal redovisas med svart streckad linje på bifogad karta, bilaga 1 – Karta över Planområdet med Fastigheterna.

Bolaget avser att tillsammans med de övriga fastighetsägarna inom Planområdet, nedan kallade de **Övriga Fastighetsägarna**, utveckla Planområdet i en gemensam detaljplan. De Övriga Fastighetsägarna är vid tecknandet av detta avtal:

Fastighet	Fastighetsägarna
Liljeholmen 3:9	Fastighets AB Lövholmen
Liljeholmen 3:10, 3:11, 3:12	AB Lövholmsgränd 12 Exploatering
Färgeriet 4	JM AB
Lövholmen 12	AB Lövholmsgränd 12 Exploatering
Lövholmen 13	Manaslu Fastigheter AB
Lövholmen 15	Fastighets AB Lövholmen
Lövholmen 16	Lindéngruppen AB
Liljeholmen S:1	Okänd

§ 2

SYFTE

Syftet med detta föravtal är att med utgångspunkt i Strukturplan Lövholmen Dnr 2017-13571 reglera Stadens kostnader för Stadens deltagande i framtagande av de utredningar och handlingar gällande allmän plats inom och utanför Planområdet, inklusive tekniska anläggningar, som krävs för att en ny detaljplan för Planområdet ska kunna tillkomma.

§ 3

DETALJPLAN

Fastigheterna omfattas av stadsplan 2365, detaljplan 1998-4297 samt detaljplan 0180-8163 där ändamålet för fastigheterna i huvudsak är industri och kontor. Bolaget avser att gemensamt med de Övriga Fastighetsägarna inom Planområdet ta fram en ny detaljplan. Planrådets indelning i olika planbestämmelser kommer att klargöras i den kommande detaljplanen.

Stadsbyggnadsnämnden ansvarar för det formella framtagandet av detaljplanen. Bolaget har träffat planavtal med stadsbyggnadsnämnden daterat den 2017-10-19.

§ 4

UTREDNINGS- OCH PROJEKTERINGSKOSTNADER

Bolaget ska, i enlighet med nedan angivet kostnadsansvar, ersätta Stadens utrednings-, projekterings- och granskningskostnader som Staden har i samband med framtagandet av detaljplanen gällande anläggningarna på allmän plats m.m, både inom och utanför Planområdet. Staden kommer vid tecknande av detta avtal fakturera Bolaget för upparbetade kostnader från och med 2015. Bolaget ersätter Staden för den faktiska kostnaden. Åtgärderna ska vara med syfte och av sådan karaktär som avses i PBL 6 kap. 40 § och ska vara nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras och Bolagets åtagande att ersätta Stadens kostnader ska stå i rimligt förhållande till Bolagets nytta av planen. Bolagets kostnadsansvar begränsas till Fastighetens andelstal enligt nedan angivna fördelningsnycklar inom och utanför Planområdet.

Staden ska informera Bolaget och de Övriga Fastighetsägarna om nya utredningar innan beställning eller avrop sker och av pågående utredningars budget och tidplan.

Bolaget ersätter Staden enligt gällande interna debiteringsnivåer inom Staden vilka uppdateras varje år alternativt i förekommande fall faktisk konsultkostnad.

Prislistan nedan visar Stadens och Trafiknämndens interna debiteringsnivåer för 2019.

Bemanning	Kr/timme
Projektledare	1000
Byggprojektledare	1150
Landskapsarkitekt	1150
Värderare	1500
Miljöingenjör	1150
Kommunikatör	1100
Trafikplanerare, trafikkontoret	840

Staden debiterar Bolaget enligt löpande räkning. Bolaget ska, i enlighet med 6:40 PBL, faktureras de faktiska kostnaderna, för utredningar av allmän plats inom och utom Planområdet exklusive moms. Staden ska på Bolagets begäran informera Bolaget om upparbetade kostnader. Bolaget ska faktureras minst 2 gånger per år.

Inom Planområdet

Bolaget ska, gemensamt med de Övriga Fastighetsägarna, ta fram och bekosta ett program som bl.a. visar gestaltungsprinciper för allmän plats samt en systemhandling för blivande allmän plats inom Planområdet. För de delar som avser blivande allmän plats ska arbetet ske i samråd med Staden som ska bistå med personal. Arbetet med programmet och systemhandling ska genomföras enligt Bilaga 2 - Principer för utformning av allmän plats.

Följande utredningar kan t.ex. vara aktuella:

- Trafikering och utformning av Lövholmsgränd, Lövholmsbrinken, Trekantsvägen och Lövholmsvägen
- Framtagande av strategi för offentliga rum inklusive friyte- och grönområden i Liljeholmens stadsdel för Lövholmens del

Ytterligare utredningar kan tillkomma på Stadsbyggnadsnämndens begäran.

Stadens kostnader för utredningar inom Planområdet ska faktureras till Bolaget och de Övriga Fastighetsägarna utifrån fastighetsägarnas egen uppgjorda fördelningsnyckel, bilaga 3 – Fastighetsägarnas fördelningsnyckel. Fördelningsnyckeln kan ändras på Bolagets och de Övriga Fastighetsägarnas gemensamt skriftliga begäran

Utanför Planområdet

I Liljeholmens stadsdel pågår flera detaljplaneprojekt på privat mark. En sammanhållen planering av allmän plats och infrastruktur i hela stadsdelen är därför nödvändig.

För allmän plats utanför Planområdet ska Staden ta fram de utredningar som Stadsbyggnadsnämnden bedömer krävas för detaljplanearbetet och vilka är en direkt följd av Bolagets och de Övriga Fastighetsägarnas exploatering inom Planområdet. Utredningar ska vara med syfte och av sådan karaktär som menas i PBL 6 kap 40§ och åtgärderna ska vara nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras samt att åtagandet ska stå i rimligt förhållande till Bolagets nytta av planen.

Staden har på Stadsbyggnadsnämndens begäran upphandlat och till stor del slutfört fyra konsultupphandlingar till stöd för att ta fram en gemensam planering av de offentliga rummen. Dessa upphandlingar är:

- Trafik, inventering och analys av regional påverkan på lokal nivå
- Ekologi, inventering och värdering
- Landskaps, inventering och värdering av friytor
- Upprättande av databas för analyser i GIS av befintlig miljö och nya förslag

Stadens kostnader för ovan nämnda utredningar utanför Planområdet ska faktureras till Bolaget och de Övriga Fastighetsägarna med 33 % av det totalt upparbetade beloppet efter respektive konsultavrops avslut.

Ytterligare utredningar utanför Planområdet kan tillkomma.

Stadens kostnader för ytterligare utredningar utanför Planområdet ska faktureras utifrån en fördelning baserat på antal deltagande fastighetsägare och utredning. Staden

fastställer vilka fastighetsägare som ska ingå och en fördelningsnyckel för varje utredning.

§ 5

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

Om mark läggs ut som allmän plats eller x- och z-område på tidigare kvartersmark enligt kommande detaljplan ska Bolaget till Staden, utan ersättning, överlåta marken för den allmänna platsen och upplåta x- och z-områden med nyttjanderätt 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

Inom Planområdet

Om mark läggs ut som allmän plats eller x- och z-område på tidigare kvartersmark enligt kommande detaljplan ska Bolaget bekosta utbyggnaden av allmän plats samt x- och z-områden inom Planområdet, till den standard som beslutas av Staden inklusive erforderliga marksaneringar, rivningar. Ledningsarbeten ska avtalas separat med ledningsbolagen.

Utanför Planområdet

Om detaljplanen för Planområdet vinner laga kraft ska Bolaget bekosta åtgärder på allmän plats utanför Planområdet som är en direkt följd av Bolagets exploatering inom Planområdet och är av sådan karaktär som menas i PBL 6 kap 40 §. Åtgärderna ska vara nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras samt att åtagande ska stå i rimligt förhållande till Bolagets nytta av planen.

Exempel på åtgärder kan vara;

- Ombyggnad av Trekantsvägen och Lövholmsvägen
- Upprustning av grönområden och parkmark i Liljeholmens stadsdel i enlighet med framtagna strategier för offentliga rum inklusive friyte- och grönområden i Liljeholmens stadsdel

Ytterligare åtgärder kan tillkomma som följd av framtagandet av en ny detaljplan.

I exploateringsavtalet regleras vilken part som utför det praktiska arbetet med uppförandet av anläggningarna på den blivande allmänna platsmarken inom Planområdet. Om detaljplanen för Planområdet vinner laga kraft och parterna kommer överens om att Bolaget ska vidta åtgärder och svara för de faktiska kostnaderna för allmän plats ska parterna, inför tecknandet av exploateringsavtal, föra förhandlingar om detta utifrån vid var tidpunkt gällande lagstiftning.

Staden ansvarar för anläggande av anläggningar på allmän plats utanför Planområdet

Stadens kostnader för om- och utbyggnad av anläggningar utanför Planområdet ska faktureras utifrån en fördelning baserat på antal deltagande fastighetsägare och antagna detaljplaner. Staden fastställer vilka fastighetsägare som ska ingå och en fördelningsnyckel för varje anläggningsarbete.

§ 7

SPECIALLÄGENHETER OCH KOMMUNALA LOKALER

Bolaget är medvetet om att detaljplanen kan komma att innehålla byggrätt för förskola/skola. Bolaget ska föra en diskussion om formerna för uppförande av speciallägenheter samt lokaler för förskola, social omsorg och service med den av Stockholms kommun ansvarig förvaltning.

§ 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.

För det fall Bolaget överlåter fastighet eller del av fastighet till annan kvarstår Bolagets åtaganden enligt detta avtal om inte Staden skriftligen har samtyckt till att Bolaget ska befrias från dessa.

Bolaget förbinder sig vid överlåtelse av fastighet eller del av fastighet inom Planområdet tillse att de nya ägarna övertager samtliga förpliktelser enligt detta avtal.

§ 10

AVTALETS UPPHÖRANDE

Detta föravtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt från någondera parten om inte Staden före 2021-06-30 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 i enlighet med §4.

Bolaget har rätt att avbryta detta föravtal om Bolaget väljer att avbryta detaljplanen för Planområdet. Vid ett avbrytande är dock Bolaget skyldigt att betala Stadens upparbetade kostnader i enlighet med §4. Avtalet upphör att gälla tre månader efter Staden mottagit skriftligt meddelande om avbrytande av detaljplan för Planområdet.

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

Stockholm den

För Stockholms kommun genom
dess exploateringsnämnd

För Bolaget

.....
(Johan Castwall)

.....
()

.....
(Karl Gylje)

.....
()

BILAGOR:

1. Karta över Planområdet med Fastigheterna
2. Principer för utformning av allmän platsmark
3. Fastighetsägarnas fördelningsnyckel