

Mellan Stockholms kommun, genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden** och Erkdu Axelsberg AB (org.nr. 559061-3500), nedan kallat **Bolaget**, har under förutsättning som anges i § 9 nedan träffats följande

FÖRAVTAL

till planerad exploatering inom Axelsbergs centrum

§ 1

BAKGRUND

Bolaget är ägare till fastigheterna Lokatten 1 och Förgyllda Bägaren 8, nedan kallade Fastigheterna. Fastigheterna har markerats på bifogad karta, Bilaga 1.

Bolaget önskar att befintlig byggrätt för kommersiellt ändamål och bostäder inom Fastigheterna utökas.

Bolaget har beställt ny detaljplan hos Stockholms stadsbyggnadskontor.

I Bilaga 2 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 underlagsskisser till detaljplanarbetet i Bilaga 2 samt Redovisning av plansamråd och ställningstagande inför granskning av förslag till detaljplan för fastigheten Lokatten 1 m fl, Dnr 2015-1814, som godkänts av stadsbyggnadsnämnden 2020-11-26, 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 ändrad stadsplan för del av kv Förgyllda Bägaren mm, Pl 6884, där ändamålet för fastigheterna är kommersiellt ändamål, bostäder och garage. 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.

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 detaljplanearbetet. Bolagets kostnadsansvar gäller från och med mars 2021. Preliminärt bedöms följande geografiska områden/anläggningar vara aktuella:

- Områden markerade i skiss, Bilaga 2.

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. För information uppgår per 2021-02-23 budget för detta till ca 2 115 000 kronor. Bolaget ersätter Staden för den faktiska kostnaden. Stadens står för kostnader för eget arbete, t.ex. projektledning, samordning och granskning fram till antagande av detaljplanen.

För arbete som sker efter antagande av detaljplanen ska Bolaget även ersätta Staden för eget arbete enligt gällande interna debiteringsnivåer inom staden vilka uppdateras varje år alternativt i förekommande fall faktisk konsultkostnad. Prislistan nedan visar stadens interna debiteringsnivåer för 2021. Staden debiterar Bolaget enligt löpande räkning.

Bemanning Exploateringskontoret	Kr/timme
Projektledare	1100
Byggprojektledare	1200
Landskapsarkitekt	1200
Trafikplanerare	1200
Miljöingenjör	1200
Värderare	1500
Kommunikatör	1200

Bemanning Trafikkontoret	Kr/timme
Trafikplanerare, TK	830

Stadsmiljö, TK	790
Infrastruktur, TK	800

§ 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. De åtgärder som kan bli aktuella är t.ex. omläggning av dagvattenledning.

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. I det fall Bolaget genomför byggnation av allmän plats behöver Bolaget överta ansvar för handlingar som Staden tagit fram.

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

Bolaget har tagit del av Stadens riktlinjer för exploateringsavtal.

§ 8

ÖVERLÅTELSE, SÄKERHET M.M.

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

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

Lennart Ericsson Holding AB, org. nr. 556537-9368, åtar sig att såsom för egen skuld (proprieborgen) svara solidariskt med Bolaget gentemot Staden för rätta fullgörandet av samtliga de förpliktelser och åtaganden som åligger Bolaget enligt detta avtal samt de avtal som Staden och Bolaget ingår som en följd av detsamma.

§ 9

AVTALETS GILTIGHET

Detta föravtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt från någondera parten om inte exploateringsnämnden 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 § 7 ovan träffats mellan Staden och Bolaget senast 2024-06-30. Vid eventuellt upphörande är dock Bolaget skyldigt att betala Stadens upparbetade kostnader.

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

Stockholm den

För Stockholms kommun genom
dess exploateringsnämnd

För Erkdu Axelsberg AB

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

För Lennart Ericsson Holding AB

.....
()

.....
()

BILAGOR:

1. Karta med Fastigheterna
2. Skiss ungefärligt område för utredning allmän plats