

Mellan Stockholms kommun, genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden** och Förvaltnings AB Storskogen (org.nr. 556869-2098), dotterbolag till Malmegårds Fastighets AB, nedan kallat **Bolaget**, har under förutsättning som anges i § 10 nedan träffats följande

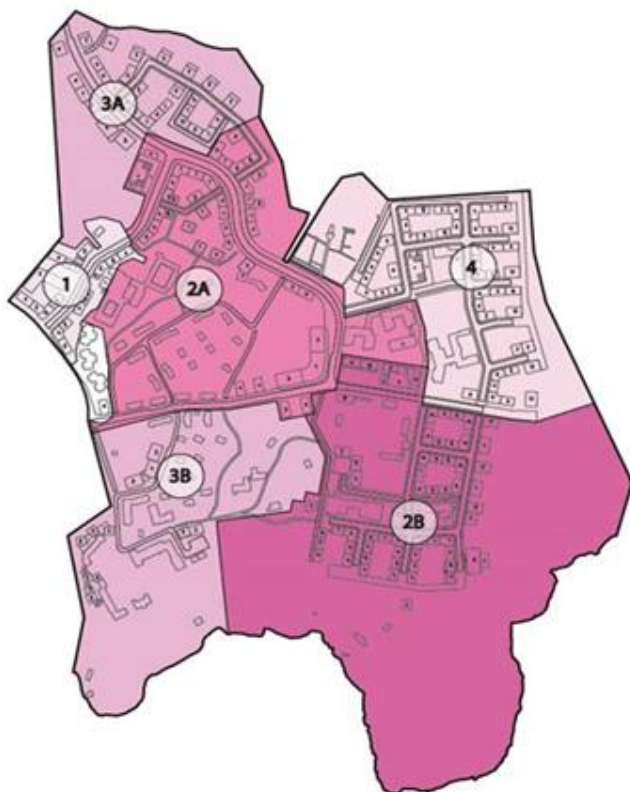
FÖRAVTAL

till planerad exploatering inom Sköndal

§ 1

BAKGRUND

Bolaget är ägare till fastigheten Sköndal 1:14, nedan kallad Fastigheten. Fastigheten har markerats på bifogad karta, Bilaga 1. Fastigheten är belägen inom detaljplan etapp 2A ("Detaljplanen") som är den andra etappen av sex inom utbyggnaden av Program för Stora Sköndal, se preliminär etappindelning nedan.



Bolaget önskar att inom ramen för Detaljplanen ändra användningen från diakoni till bostads-, centrum- och vårdändamål. Bolaget önskar vidare att befintlig bygggrätt inom Fastigheten utökas inom ramen för Detaljplanen. Den tillkommande bygggrätten utgör cirka 3 350 kvm BOA och 54 lägenheter.

I bilaga 1 finns en karta som ungefärligen redovisar det geografiska område, nedan kallat **Området**, som omfattas av Detaljplanen, och som behandlas i detta föravtal till kommande exploateringsavtal.

§ 2

SYFTE

Syftet med detta föravtal är att med utgångspunkt från startpromemorian för Detaljplanen som godkänts av Stadsbyggnadsnämnden 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 omfattas till största delen av stadsplan PL6294 med ändamålet Diakoni. Bolagen och Staden ska tillsammans verka för att Detaljplanen tas fram, antas och vinner laga kraft.

Stadsbyggnadskontoret ansvarar för det formella framtagandet av detaljplaner. Områdets indelning i olika planbestämmelser kommer att klargöras i den kommande Detaljplanen. Bolaget har tecknat planavtal med Stadsbyggnadskontoret.

§ 4

UTREDNINGS- OCH PROJEKTERINGSKOSTNADER

Bolaget står för de utrednings- och projekteringskostnader som behövs för detaljplanearbetet för utvecklingen av den Tillkommande Byggrätten inom Fastigheten och för att parterna ska kunna träffa ett exploateringsavtal.

Bolaget förbinder sig att träffa avtal med Stora Sköndals framtidsutveckling AB (FUAB) om att bekosta sin andel av utrednings- och projekteringskostnader för detaljplanen och den allmänna platsen inom Området enligt nedan beskriven beräkningsgrund.

Det handlar bland annat om:

- Framtagande av gestaltningsprinciper för den allmänna platsmarken inom Området.
- Systemhandling för blivande allmän platsmark belägen inom Området.
- Utredningar som Staden och FUAB bedömt krävs för detaljplane- och programarbetet för både innanför och utanför Området som är en förutsättning för utvecklingen av den tillkommande byggrätten inom Fastigheten.

Bolaget ska betala utrednings- och projekteringskostnader som Staden har i samband med framtagandet av Detaljplanen och utredningar gällande anläggningarna på allmän plats m.m. Ersättning utgår 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 2022.

Bemanning	Kr/timme
Projektledare	1100
Byggprojektledare	1200
Landskapsarkitekt	1000
Värderare	1400
Miljöingenjör	1000
Trafikplanerare, trafikkontoret	870

För stadens arbete avseende Detaljplanen som direkt berör bolaget och den Tillkommande Byggrätten kommer Staden att debitera Bolaget enligt löpande räkning. Bolaget förbinder sig vidare att träffa avtal med Stora Sköndals framtidsutveckling AB (FUAB) om att bekosta sin andel av Stadens samt FUAB:s arbete avseende utredning och projektering avseende allmän plats inom Detaljplanen enligt nedan beskriven beräkningsgrund.

Beräkningsgrund

Utrednings- och projekteringskostnader för den allmänna platsen samt stadens arbete i Detaljplanen avseende allmän platsmark ska fördelas i enlighet med den i Detaljplanen nytillkomna byggrätten avseende den Tillkommande Byggrätten uttryckt i BTA dividerat med totalt nytillkommen BTA i Detaljplanen. Enligt preliminär beräkning uppgår andelen till 3%

§ 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

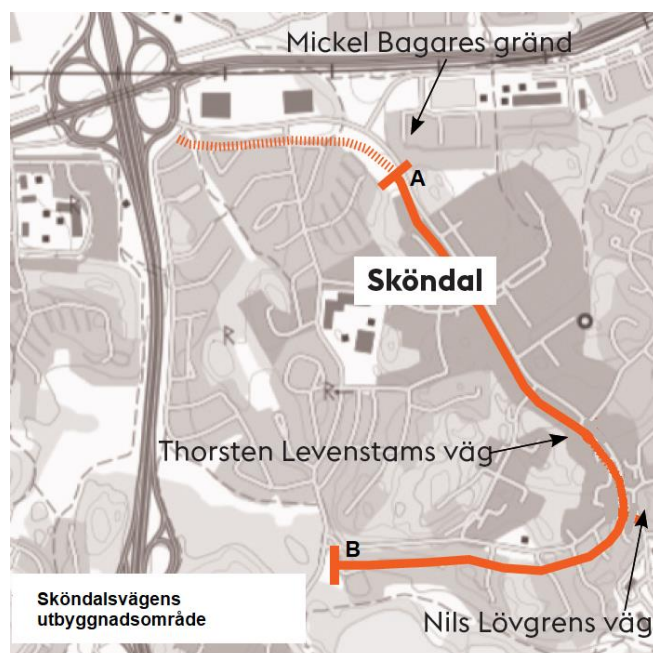
BYGG- OCH ANLÄGGNINGSKOSTNADER

Bolaget förbinder sig att träffa avtal med Stora Sköndals framtidsutveckling AB (FUAB) om att bekosta sin andel av utbyggnaden av allmän plats inom Området samt

x- och z-områden, till standard som beslutas av Staden innefattande ledningsarbeten men exklusive, erforderliga rivningar och marksaneringar av befintlig bebyggelse och tidigare verksamheter, enligt nedan beskriven beräkningsgrund.

Utbyggnaden av allmän plats samt x- och z-områden ska fördelas i enlighet med den i Detaljplanen nyttillkomna byggrätten uttryckt i BTA dividerat med totalt nyttillkommen BTA avseende den Tillkommande Byggrätten i Detaljplanen. Enligt preliminär beräkning uppgår andelen till ca 3%

Bolaget ska även bekosta åtgärder utanför Området för föravtalet som orsakas av planerna inom Området. Den åtgärd som är aktuell är utbyggnad av Sköndalsvägen med ungefärlig sträckning A-B enligt bild nedan till ett belopp uppgående till 200 kr / BTA. Beloppet ska normeras med KPI med prisläge 2023-01-01 och fastställas i kommande exploateringsavtal.



§ 7

EXPLOATERINGSAVTAL

För genomförandet av den kommande Detaljplanen ska exploateringsavtal träffas mellan parterna innan antagandet av Detaljplanen. Utöver ovan nämnda punkter ska avtalet på sedvanligt sätt reglera genomförandefrågorna för bebyggelsen såsom t.ex. ansvar vid överlåtelse.

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

Bolaget har tagit del av Stadens riktlinjer för exploateringsavtal.

§ 8

ÖVERLÅTELSE

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

§ 9

AVTALETS GILTIGHET

Detta föravtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt från någondera parten om inte

- dels exploateringsnämnden före 2023-06-01 godkänner föravtalet genom beslut som senare vinner laga kraft.
- dels exploateringsnämnden senast 2023-06-01 fattar inriktningsbeslut som senare vinner laga kraft för etapp 2A.

Detta föravtal upphör att gälla utan ersättningsrätt för någondera parten om inte exploateringsavtal enligt § 8 ovan träffats mellan Staden och Bolaget senast 2026-02-01. 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 Förvaltnings AB Storskogen

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

_____ den

För Malmegårds Fastighets AB

.....

.....
()

BILAGOR:

1. Karta