

Mellan Stockholms kommun, genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden** och Stena Fastigheter Stockholm AB (org.nr. 556089-5889), nedan kallat **Bolaget**, har under förutsättning som anges i § 11 nedan träffats följande

FÖRAVTAL

till planerad exploatering inom Sköndals Centrum

§ 1

BAKGRUND

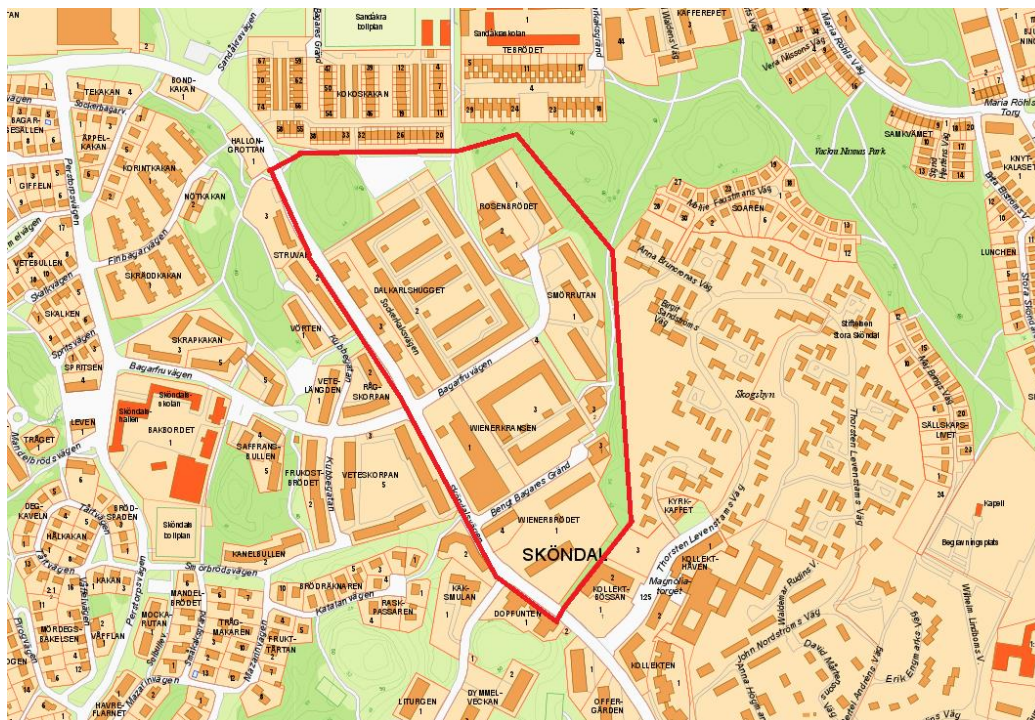
Bolaget är ägare till fastigheterna Wienerbrödet 1, Dalkarlshugget 2, Wienerkransen 1, 3 och 4, Rosenbrödet 1, Smörrutan 1 nedan kallad Fastigheterna.

Bolaget önskar att befintlig byggrätt inom Fastigheterna utökas. Exploateringsnämnden avser att till Bolaget markanvisa ett område inom fastigheten Sköndal 2:1 som angränsar till Bolagets befintliga bestånd. Området är markerat med M på kartan nedan.

Bolaget har beställt en ny detaljplan hos Stockholms stadsbyggnadskontor med syfte att planlägga området för bostäder, handel, kontor och förskola.

Vid markanvisning på stadens mark är huvudregeln att Staden ska svara för och bekosta projektering samt byggande av kommunala anläggningar inom allmän platsmark. Då detta projekt omfattar exploatering både på privatmark och stadens mark bör kostnaderna för de kommunala anläggningarna fördelas i proportionerligt i förhållande till tillkommande byggrätt på privat respektive stadens mark.

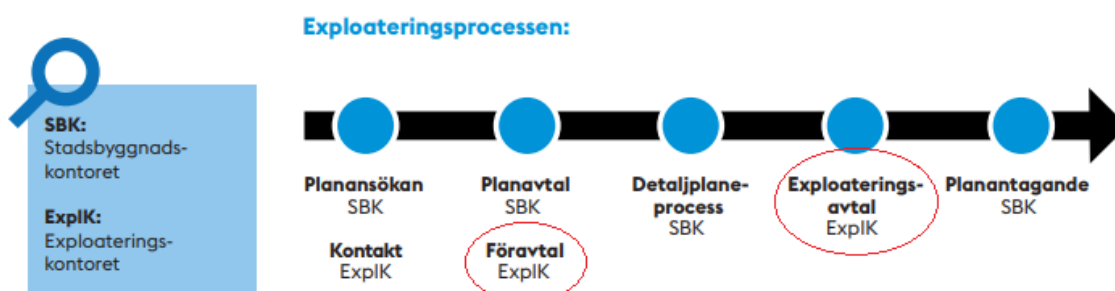
Det geografiska område, nedan kallat **Området**, som behandlas i detta föravtal till kommande exploateringsavtal visas på bilden nedan:



§ 2

SYFTE

Syftet med detta föravtal är att med utgångspunkt från start-PM, som godkänts av stadsbyggnadsnämnden 2021-04-13, 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. Omfattning av utbyggnad av allmän plats kommer att preciseras i kommande exploateringsavtal.



§ 3

DETALJPLAN

Fastigheten omfattas av detaljplanerna 1999-10049 och Pl 5633A där ändamålet är bostad, park, gata och centrumändamål. 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 ska träffa ett avtal med stadsbyggnadskontoret, om stadsbyggnadskontoret så begär.

§ 4

UTREDNINGS- OCH PROJEKTERINGSKOSTNADER

Bolaget ska svara för de utrednings- och projekteringskostnader som behövs inom området för detaljplanearbetet och för att parterna ska kunna träffa ett exploateringsavtal inklusive köpeavtal.

Den nya detaljplanen kommer att kräva förändringar i utformning av den allmänna platsmarken och anläggningar både innanför och utanför området. Staden ansvarar för de utredningar som staden bedömer krävs för detaljplane- och programarbetet. Staden ansvarar för projektering och framtagande av systemhandling. Bolaget ska stå för andelar av kostnaderna för dessa åtgärder enligt nedan redovisad beräkningsgrund.

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. Staden debiterar Bolaget enligt löpande räkning. Bolaget ska stå för andelar av kostnaderna för Stadens eget arbete enligt den i §7 redovisade kostnadsfördelningen.

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

§ 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

Staden ansvarar för utbyggnaden av allmän plats samt x- och z-områden inom området, samt åtgärder utanför Området som orsakas av planerna inom Området, till standard som beslutas av Staden inklusive erforderliga marksaneringar, rivningar och ledningsarbeten. Bolaget ska stå för andelar av kostnaderna enligt den i §7 redovisade

De åtgärder som kan bli aktuella är bland annat:

1. Inramning av den öppna gräsytan
2. Bagarfruvägen 170m omfattande ombyggnad + 100 m enklare ombyggnad
3. Bengt Bagares gränd 150 m
4. Nybyggnad av gångväg ca 100 m samt parkentré vid Sköndalsvägen
5. Centrala gångstråket med platsbildning i söder
6. Parklek semlan inklusive östra och nordvästra entrén
7. Anslutning med gångväg genom Bagarfruvägens förlängning till befintlig gångväg ca 110 m
8. Ny entré till park norr om Bolagets markanvisning.
9. Sköndalsvägens ombyggnad ca 500 m

Om exploateringen väsentligen minskar kan vissa åtgärder komma att utgå. Andra anläggningar kan även tillkomma under planprocessens gång. Åtgärderna ska stå i rimligt förhållande till nyttan för exploitören.

Avstämning av kalkyl förutbyggnad av allmän plats ska redovisas regelbundet och på bolagets begäran

Åtgärder i befintlig allmän platsmark och blivande allmän platsmark ska förhålla sig till utvecklingen av byggrätter inom stadens respektive Stenas mark. Nivån och kostnadsfördelningen påverkas av detaljplaneförslaget.

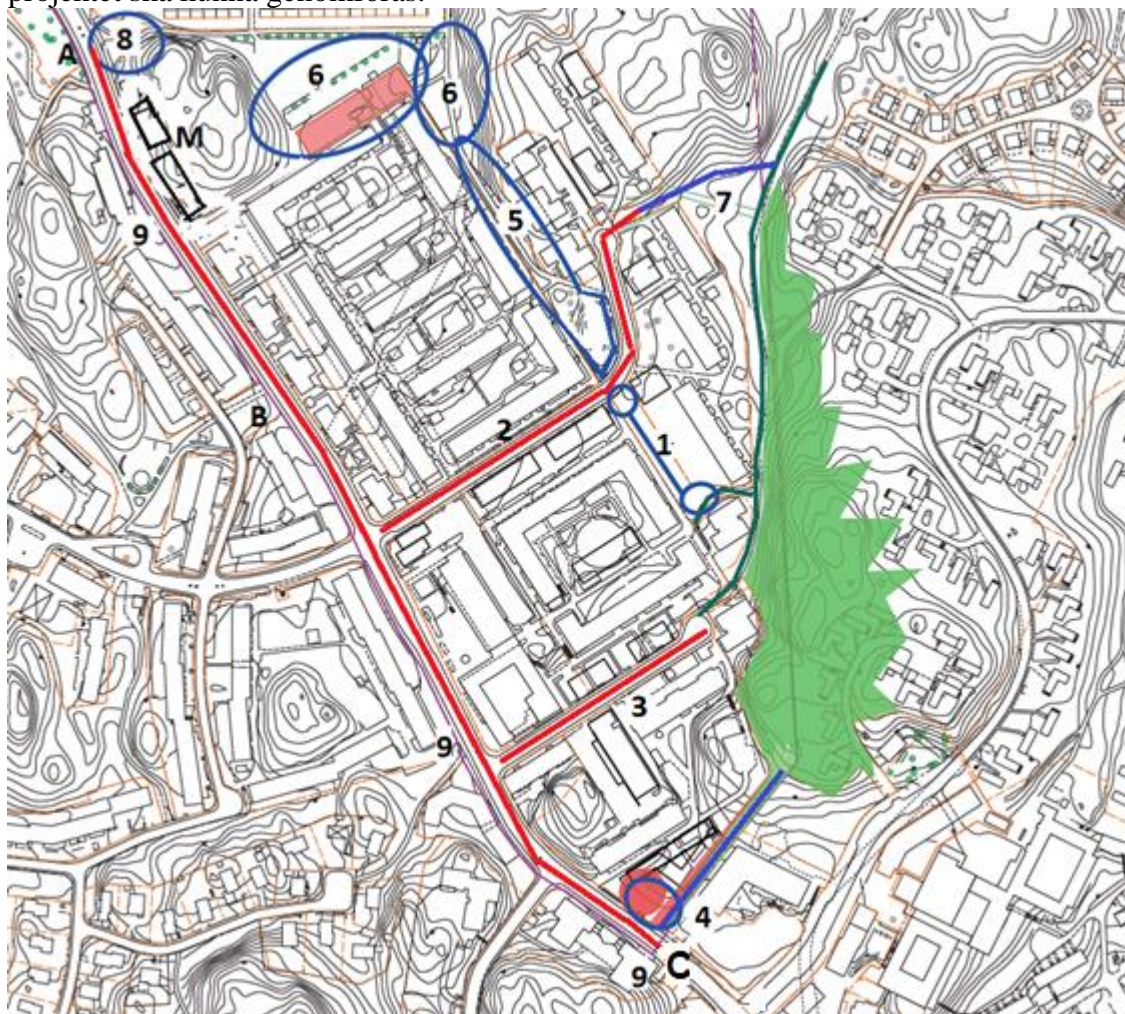
Delar av exploateringsbidraget för åtgärder på allmän platsmark kan komma att erläggas som en fast eller faktisk kostnad. Slutligt ska det bestämmas i exploateringsavtal.

Innan tecknade av exploateringsavtal ska en kalkyl för den planerade utbyggnaden av allmän plats redovisas för bolaget.

Om Bolagets markanvisning i område M på kartan nedan inte planläggs för bostadsändamål ska den nya entrén till parken norr om bolagets markanvisning (punkt 8) inte bekostas av projektet.

Om området markerat med M på kartan nedan inte planläggs eller markanvisas till en annan aktör ska bolaget inte bekosta utbyggnaden av sträcka A-B av Sköndalsvägen på kartan ovan.

En fullständig ombyggnad av Sköndalsvägen kräver att ytterligare finansiering säkras via andra omgivande projekt. Om inte det sker kommer ombyggnaden av Sköndalsvägen att göras mindre omfattande och begränsas till åtgärder som krävs för att projektet ska kunna genomföras.



§ 7

KOSTNADSFÖRDELNING

Utrednings- och projekteringskostnader samt bygg- och anläggningskostnader för den allmänna platsen ska fördelas i enlighet med den i detaljplanen nytillkomna byggrätten uttrycket i BTA, inom de av bolaget 2022-09-01 ägda Fastigheterna¹ dividerat med totalt nytillkommen BTA i detaljplanen. Enligt preliminär beräkning, i detta tidiga, skede uppgår andelen till ca 85 %.

Bolaget ska bekosta utredningar gemensamma för allmän plats och kvartersmark.

Kostnaden för utbyggnad av Sköndalsvägens enligt redovisad sträckning på bilden ovan ska bekostas av närliggande projekt med 40 %. Staden bekostar 35% av utbyggnaden

¹ Bolaget är ägare till fastigheterna Wienerbrödet 1, Dalkarlshugget 2, Wienerkransen 1, 3 och 4, Rosenbrödet 1, Smörrutan 1 inom området. Se även §1- definition av fastigheterna.

genom trafikkontoret. Resterande 25% av utbyggnaden ska bekostas av projektet och fördelas enligt kostnadsfördelningen i §7 första stycket.

§ 8

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.

§ 9

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.

§ 10

ÖVERLÅTELSE

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

§ 11

AVTALETS GILTIGHET

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

- dels exploateringsnämnden senast mars 2023 godkänner föravtalet genom beslut som senare vinner laga kraft.

- dels exploateringsnämnden senast mars 2023 utgång fattar inriktningsbeslut för området 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 2029-04-23. 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 Stena Fastigheter Stockholm AB

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

BILAGOR:

1. Principer för utformning av allmän platsmark