

Mellan Stockholms kommun, genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden** och Förvaltnings AB Bällstaviken (org.nr. 559033-3810), nedan kallat **Bolaget**, har under förutsättning som anges i § 10 nedan träffats följande

FÖRAVTAL

till planerad exploatering inom Bällsta Hamn

§ 1

BAKGRUND

Bolaget är ägare till fastigheten Gjutmästaren 4, nedan kallad **Fastigheten**. Fastigheten har markerats på bifogad karta, Bilaga 1.

Bolaget önskar att i en ny detaljplan ändra användningen från industri till bostäder med totalt ca 24 000 kvm ljus BTA.

Bolaget har beställt ny detaljplan hos Stockholms stadsbyggnadskontor.

I Bilaga 2 finns en karta 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 start-PM, som godkänts av stadsbyggnadsnämnden 2017-12-14, 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 av detaljplan 6722 där ändamålet för fastigheten är industri. 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 för hela Området. Bolaget ska träffa ett avtal med stadsbyggnadskontoret, om stadsbyggnadskontoret så begär.

Ett förslag på tidplan för detaljplanens process och projektets genomförande framgår av Bilaga 3 – Preliminär huvudtidplan. Huvudtidplanen kommer löpande att uppdateras i samråd med Bolaget.

§ 4

FASTIGHETSILDNING OCH MARKÖVERFÖRING M.M.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för fastighetsbildningen, på exploatörens initiativ och bekostnad. Exakt omfattning av fastighetsreglering ska utredas under framtagandet av detaljplanen.

4.1 Fastighetsreglering av blivande kvartersmark

I det fall delar av nuvarande allmän platsmark genom fastighetsreglering ska införlivas i fastigheten Gjutmästaren 4, ska det ske enligt en överenskommen ersättning som baseras på en markvärdering som genomförs av Staden.

§ 5

UTREDNINGS- OCH PROJEKTERINGSKOSTNADER

Bolaget står för de utrednings- och projekteringskostnader avseende kvartersmarken inom Fastigheten 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 inom Fastigheten. Om delar av programmet berör allmän plats ska arbetet med programmet ske i samråd med Staden, samt genomföras enligt Bilaga 4 - Principer för utformning av allmän platsmark.

För områden/anläggningar inom nuvarande eller blivande allmän platsmark både innanför och utanför Området ska Staden ta fram och Bolaget delbekosta program för allmän plats, de utredningar och den projektering som Staden bedömer krävs för detaljplane- och programarbetet. Preliminärt bedöms följande geografiska områden/anläggningar vara aktuella:

- Allmänna gator, bl.a. ut- och ombyggnad av Smältvägen, Masugnsvägen, Råjärnsvägen, Gjuterivägen och tillkommande lokalgator inom Området, samt anslutning till Karlsbodavägen
- Vattentorget och Karlsbodatorget
- Bällstahamnsparken och strandparken
- Kajer och anläggningar i vattenområdet längs Bällstaviken

- Anpassningar mot angränsande fastigheter
- Flytt av ledningar och därtill hörande anläggningar (t.ex. elnätstationer och pumpstation)
- Ev. buller- och riskreducerande åtgärder

Parterna är överens om att utrednings- och projekteringskostnader avseende nuvarande eller blivande allmän platsmark både innanför och utanför Området ska bekostas enligt en fördelningsnyckel baserat på värdet av de preliminära byggrätter som tillskapas genom den nya detaljplanen, nedan kallad **Fördelningsnyckeln**. I Bilaga 5 redovisas de parametrar som ligger till grund för Fördelningsnyckelns beräkning.

Bolaget ska, i enlighet med Fördelningsnyckeln, ersätta Staden för 17 % av 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 2023. Staden debiterar Bolaget enligt löpande räkning.

Bemanning	Kr/timme
Projektledare	1 400
Byggprojektledare	1 300
Landskapsarkitekt	1 200
Värderare	1 400
Kommunikatör	1 300
Miljöingenjör	1 200
Trafikplanerare, exploateringskontoret	1 200
Trafikplanerare, trafikkontoret	1 120

§ 6

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.

§ 7

BYGG- OCH ANLÄGGNINGSKOSTNADER

Vid tecknande av exploateringsavtal ska kostnader för fortsatta utredningar och projektering, samt bygg- och anläggningskostnader för allmän plats och andra kostnader förknippade med utbyggnaden fördelas efter en uppdaterad fördelningsnyckel, nedan kallad **Nya fördelningsnyckeln**, i enlighet med principerna i bilaga 5.

Kostnadsfördelningen i den Nya fördelningsnyckeln ska baseras på de byggrätter som tillskapats i den nya detaljplanen.

De bygg- och anläggningskostnader som Bolaget ska bekosta delas upp i lokala anläggningar, som direkt står till nytta för fastigheten Gjutmästaren 4, samt gemensamma anläggningar, som samtliga fastigheter inom Området drar nytta av. Dessa baseras på vilken mark som läggs ut som allmän platsmark, samt nödvändiga följdinvesteringar utanför Området, som orsakas av planerna inom Området. Bolaget bekostar utbyggnaden av dess andel av allmän plats till standard som beslutas av Staden inklusive erforderliga rivningar och ledningsarbeten. Se Underlag för exploateringsbidrag, Bilaga 6. Kostnader för utbyggnaden av lokala anläggningar bekostas i sin helhet av Bolaget, medan kostnader för utbyggnaden av de gemensamma anläggningarna fördelas enligt den Nya fördelningsnyckeln.

Då exploateringen av allmän platsmark inom Området innebär extraordinära investeringsutgifter kopplat till marksanering av stadens nuvarande fastighet, markförstärkning, samt upprustning av befintliga kajkonstruktioner, har dessa exkluderats ur de bygg- och anläggningskostnader som Bolaget ska bekosta.

Preliminärt bedöms geografiska områden/anläggningar enligt Bilaga 6 och Bilaga 7, helt eller delvis, finansieras genom exploateringsbidrag från Bolaget.

Bolaget bekostar utbyggnaden av eventuella x- och z-områden inom sin kvartersmark, till standard som beslutas av Staden inklusive erforderliga marksaneringar, rivningar och ledningsarbeten. Parterna har identifierat att en kaj med strandpromenad, som byggs av Bolaget och upplåts till allmänheten genom planläggande, ska prövas under planarbetet.

I exploateringsavtalet kommer det att regleras vilken part som utför det praktiska arbetet med byggandet av anläggningarna inom den blivande allmänna platsmarken. Utgångspunkten vid tecknande av detta föravtal är att Staden bygger ut allmän platsmark inom Området.

Parterna ska boka in möten ca 2-4 gånger om året för en genomgång av Stadens senaste prognos och tidplan för genomförande samt detaljplaneprocess. Mötena protokollförs och dokumenteras, samt sker på återopande av Bolaget.

Om de ingående parametrarna som utgör fördelningsnyckeln förändras väsentligt under detaljplaneprocessens gång ska parterna överenskomma om en ny fördelningsnyckel, om någon av parterna påkallar detta.

§ 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 före 2023-10-31 godkänner föravtalet genom beslut som senare vinner laga kraft.
- dels kommunfullmäktige senast 2023-12-31 fattar inriktningsbeslut som senare vinner laga kraft för Bällsta Hamn.

Detta föravtal upphör att gälla utan ersättningsrätt för någondera parten om inte exploateringsavtal enligt § 8 ovan träffats mellan Staden och Bolaget senast 2025-08-31. 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

Stockholm den

För Stockholms kommun genom
dess exploateringsnämnd

För Förvaltnings AB Bällstaviken

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

BILAGOR:

1. Karta över Fastigheten
2. Karta över Området
3. Preliminär huvudtidplan
4. Principer för utformning av allmän platsmark
5. Princip för kostnadsfördelning mellan markägare
6. Underlag för exploateringbidrag
7. Ingående anläggningar i underlag för exploateringsbidrag