

Mellan Stockholms kommun, genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden** och Fastighetsbolaget WWL AB (org.nr. 559060-2107), WWL Linde AB (org.nr. 556362-7404), Bostadsrättsföreningen Tjurhornet 7 (org.nr. 769634-3339), Bro Tjurhornet 15 AB (org.nr. 556821-1923), Bro Lindetorpsvägen AB (org.nr. 556821-1915), Linde Torp Mark AB (org.nr. 556947-9180), Årsta Renseri AB (org.nr. 556821-1881), Aktiebolaget Stockholmshem (org.nr. 556035-9555) nedan kallat **Bolagen**, har under förutsättning som anges i § 10 nedan träffats följande

FÖRAVTAL 2

till planerad exploatering inom

BOLIDENTRIANGELN

§ 1

BAKGRUND

Bolagen är, direkt eller genom dotterbolag, ägare till fastigheterna Tjurhornet 1, 7 och 15, Linde Torp 8 och 10 samt Renseri 12, 14, 15 och 25, nedan kallade **Fastigheterna**. Fastigheterna har markerats på bifogad karta, Bilaga 1 – Karta över planområdet med fastigheterna.

Bolagen önskar att i en ny detaljplan ändra användningen från industriändamål till bostads- och kontorsändamål. Därigenom skapas möjlighet för nya lägenheter, nya kontorslokaler och en utvecklad gatu- och parkstruktur.

År 2016 färdigställdes ett gemensamt dokument mellan stadens förvaltningar och markägare och byggaktörer verksamma i området, *Vision för framtidens Bolidenplan*, att användas som underlag till kommande detaljplanering. Bolidenplan består av fyra detaljplaneområden, Allgunnen, Bolidentriangeln, Konstgjutarvägen och Steningeparken. I Bolidentriangeln innebär visionen en blandning mellan högt och lågt och inslag av bevarad bebyggelse som har kulturhistoriskt värde. Förutom stadsbyggnadsstrategier för Bolidenplan inbegriper visionen även stationär sopsug och gemensamt parkeringsgarage i bergrum mellan Konstgjutarvägen och Bolidenvägen. Den spårport mellan Bolidentriangeln och Lindeparken som beskrivs i visionen, planeras inte längre att anläggas.

Bolagen har tillsammans ansökt om ny detaljplan hos Stockholms stadsbyggnadskontor.

I Bilaga 2 finns en karta som ungefärligen redovisar det geografiska område, nedan kallat **Planområdet**, som behandlas i detta föravtal till kommande exploateringsavtal.

Bolagen avser att tillsammans utveckla Planområdet i en gemensam detaljplan.

Fastighetsägarna är vid tecknandet av detta avtal:

Fastighet	Fastighetsägarna (direkt eller genom dotterbolag)
Tjurhornet 1	Fastighetsbolaget WWL AB
Tjurhornet 7	Bostadsrättsföreningen Tjurhornet 7
Tjurhornet 15	Bro Tjurhornet 15 AB
Linde Torp 8	Bro Lindetorpsvägen AB
Linde Torp 10	Linde Torp Mark AB
Renseriet 25	Årsta Renseriet AB
Renseriet 12, 14, 15	Aktiebolaget Stockholmshem

WWL Linde AB (556362-7404) svarar solidariskt med Fastighetsbolaget WWL AB för det rätta fullgörandet av deras samtliga åtaganden och förpliktelser i detta avtal.

Lindetorpsterrassen Holding AB (556931-5178) svarar solidariskt med Bostadsrättsföreningen Tjurhornet 7 för det rätta fullgörandet av deras samtliga åtaganden och förpliktelser i detta avtal.

Castellum Stockholm AB (556002-8952) svarar solidariskt med Bro Tjurhornet 15 AB, Bro Lindetorpsvägen AB och Linde Torp Mark AB för det rätta fullgörandet av deras samtliga åtaganden och förpliktelser i detta avtal.

HSB Bostad AB (556520-6165) svarar solidariskt med Årsta Renseriet AB för det rätta fullgörandet av deras samtliga åtaganden och förpliktelser i detta avtal.

Utöver ovan nämnda fastigheter ingår Renseriet 11 samt del av Enskede Gård 1:1, som ägs av Staden, i Planområdet.

Mellan Bolagen och Staden tecknades 2018-01-08 ett föravtal för planerad exploatering inom Bolidentriangeln. Då arbetet med framtagande av detaljplan har förskjutits i tid, behöver därmed ett nytt föravtal mellan Bolagen och Staden tecknas, *Föravtal 2*.

Planarbetet för de övriga tre detaljplaneområdena (Allgunnen, Konstgjutarvägen och Steningeparken) har förskjutits i tid på grund av diskussioner med Trafikverket. För det fall ett genomförande av Bolidentriangeln förekommer ett genomförande av övriga tre detaljplaneområdet kommer Lindetorpsvägen behöva förläggas i ett temporärt läge nedan kallat **Mellanläget**, Bilaga 3.

Förutsättningarna för Mellanläget behöver utredas under detaljplanprocessen.

§ 2

SYFTE

Syftet med detta föravtal är att med utgångspunkt från Start-PM 2015-08764-54, godkänt av stadsbyggnadsnämnden 2015-06-11, 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.

Parterna är överens om att detta föravtal, *Föravtal 2*, ersätter tidigare tecknat föravtal (2018-01-08) för Bolidentriangeln.

3

DETALJPLAN

Fastigheterna omfattas av detaljplan 0180-2026a, 8361a, 8362a, 0180, 342 och 0180-945 där fastigheterna i gällande planer huvudsakligen är avsedda för industriändamål. Bolagen och Staden ska tillsammans verka för att ta fram en ny detaljplan för Planområdet. Planområdets indelning i olika planbestämmelser kommer att klargöras i den kommande detaljplanen.

Stadsbyggnadskontoret ansvarar för det formella framtagandet av detaljplanen. Bolagen har träffat avtal med stadsbyggnadskontoret.

§ 4

UTREDNINGS- OCH PROJEKTERINGSKOSTNADER

Bolagen ska bekosta de utrednings- och projekteringskostnader som behövs för detaljplanarbetet och för att parterna ska kunna träffa ett exploateringsavtal.

Bolagen ska ta fram och bekosta ett program som bl.a. visar gestaltungsprinciper för kvartersmarken och den allmänna platsmarken. För de delar av programmet som avser blivande allmän plats ska arbetet med programmet ske i samråd med Staden. Arbetet med programmet ska genomföras enligt Bilaga 4 - Principer för utformning av allmän platsmark.

För områden/anläggningar inom nuvarande eller blivande allmän platsmark både innanför och utanför Planområdet är parterna överens om att Staden ska ta fram och Bolagen bekosta systemhandling samt de utredningar som Staden bedömer krävs för detaljplane- och programarbetet. Parterna ska samverka inför och under framtagande av systemhandling och utredningar.

Preliminärt bedöms följande geografiska områden eller anläggningar vara aktuella:

- Tjurhornsgränd (befintlig samt planerad förlängning mellan Tjurhornet 7 och 15 till Johanneshovsvägen)
- Veterinärgränd
- Eventuell ny gata från Bolidenvägen mellan fastigheterna Rensriet 25 och Rensriet 12.
- Eventuell ny gång- och cykelväg längs med tvärbanan (anslutning till befintlig gång- och cykelväg vid Johanneshovsvägen 121 samt Bolidenvägen).
- Ytor mellan de hus som ska bevaras och Bolidenvägen, inom fastigheter Linde Torp 10, Rensriet 25 samt Rensriet 12.
- Del av Enskede Gård 1:1 inom Planområdet, sydväst om Tjurhornet 1.
- Lindeparken – upprustning samt eventuell översvämningsyta för Bolidentriangeln.
- Del av ombyggnad inklusive ledningsomläggning Bolidenvägen (Bolagen bidrar med 25 % av faktisk projektering- och utredningskostnad).
Ingår i detaljplan *Konstjutarvägen*.
- Del av ombyggnad inklusive ledningsomläggning Johanneshovsvägen västra, mellan Bolidenplan och Årstatråket Etapp 1, (Bolagen bidrar med 25 % av faktisk projektering- och utredningskostnad). Ingår i detaljplan *Allgunnen*.
- Ombyggnad inklusive ledningsomläggning, Mellanläget.

Aktuella områden för utredning av allmän plats finns redogjorda för i Bilaga 5 – Möjlig allmän platsmark under utredning.

Bolagen 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. Bolagen ersätter Staden för den faktiska kostnaden. För Stadens eget arbete, t.ex. projektledning, samordning och granskning ersätter Bolagen 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 Bolagen enligt löpande räkning.

Bemanning Explo	kr/timme
Projektledare PUS	1100
Byggprojektledare BPU	1300
Specialist MLT	1200
(miljöingenjör, landskapsarkitekt, trafikplanerare)	
Värderare MoV	1400
Kommunikatör	1300

Bemanning TK	kr/timme
Trafikplanering	1120

Infrastruktur	1130
Stadsmiljö	1060

Staden kommer att fakturera upparbetade och ej tidigare fakturerade kostnader fram till och med tecknande av detta *Föravtal 2*, enligt befintligt Föravtals fördelningsnyckel. Därefter kommer Staden debitera Bolagen enligt löpande räkning. Bolagen ska faktureras minst 4 gånger per år.

Stadens kostnader för t.ex. utrednings- och projekteringsarbete samt eget arbete enligt ovanstående ska faktureras till Bolagen utifrån Bilaga 6 – Fastighetsägarnas fördelningsnyckel. Fördelningsnyckeln kan ändras på Bolagens gemensamma skriftliga begäran.

För fördelning av kommande anläggningskostnader, se 6§.

§ 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 Bolagen till Staden, utan ersättning, upplåta x- och z-områden och överlåta marken för den allmänna platsen samt bekosta erforderliga fastighetsbildningsåtgärder.

Befintliga anläggningar kan komma att upplåtas med servitut för allmän gång och/eller körtrafik, ledningar etc med stöd av x-, z- eller u-beteckning i kommande detaljplan (alternativt tredimensionell fastighetsbildning).

För vissa angöringsgator med mera på kvartersmark kan det bli aktuellt att säkra att de inte stängs för allmänhetens passagemöjlighet genom åtaganden i kommande exploateringsavtal.

Bolagen avstår ersättning för värdeinverkan på restfastigheterna (planskada).

§ 6

BYGG- OCH ANLÄGGNINGSKOSTNADER

Bolagen ska gemensamt bekosta utbyggnaden av allmän platsmark samt x- och z-områden inom området för den blivande detaljplanen, till standard som beslutas av Staden inklusive erforderliga marksaneringar, rivningar och ledningsarbeten.

Bolagen ska även bekosta åtgärder utanför området för den blivande detaljplanen som är nödvändiga för detaljplanens genomförande.

Följande specifika åtgärder ska Bolagen bekosta utbyggnad av, se Bilaga 7 – Specifika åtgärder inom och utanför Planområdet.

- Del av ombyggnad inklusive ledningsomläggning Bolidenvägen, (Bolagen bidrar med 25 % av faktisk totalkostnad).
Ingår i detaljplan *Konstgutarvägen*.
- Del av ombyggnad inklusive ledningsomläggning Johanneshovsvägen västra, mellan Bolidenplan och Årstatråket Etapp 1, (Bolagen bidrar med 25 % av faktisk totalkostnad).
Ingår i detaljplan *Allgunnen*.
- Upprustning av Lindeparken, 2 mnkr

Om föranlett av detaljplanen så ska Bolagen även gemensamt bekosta följande specifika åtgärder inom Planområdet. Preliminärt bedöms följande åtgärder vara aktuella:

- Ombyggnad inklusive ledningsomläggning, Mellanläget.
- Eventuell anläggning av översvämningssyta i Lindeparken samt ledning av skyfallsvatten mellan Bolidentriangeln och Lindeparken under tvärbana. Ytterligare nödvändiga skyfallsåtgärder kan behöva anläggas. Dessa åtgärder gäller enbart om dagvatten- eller skyfallsutredning visar på ett behov av hantering av vatten som måste lösas på detta vis.

De faktiska kostnaderna enligt ovanstående ska fördelas mellan Bolagen utifrån Bilaga 8 – Fastighetsägarnas fördelningsnyckel genomförandekostnader. Fördelningsnyckeln kan ändras på Bolagens gemensamma skriftliga begäran.

I exploateringsavtal mellan Staden och respektive Bolag kommer det att regleras vilken part som utför det praktiska arbetet med byggandet av anläggningarna inom den blivande allmänna platsmarken.

§ 7

SPECIALLÄGENHETER OCH KOMMUNALA LOKALER

Bolagen är medvetna 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.

Om Årsta-Enskede-Vantör stadsdelsnämnd så begär, ska bolagen projektera, bygga och upplåta specialbostäder för social omsorg (LSS). Detta stycke ska i förekommande fall göras gällande när LSS-bostäder kan inrymmas bland bostäder.

§ 8

EXPLOATERINGSAVTAL

För genomförandet av den kommande detaljplanen ska exploateringsavtal träffas mellan Staden och respektive bolag 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.

Bolagen har tagit del av Stadens riktlinjer för exploateringsavtal.

§ 9

ÖVERLÅTELSE

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

§ 10

AVTALETS GILTIGHET

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

- exploateringsnämnden före 2023-12-12 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 respektive Bolag senast 2025-12-12. Vid eventuellt upphörande är dock respektive Bolag skyldigt att betala Stadens upparbetade kostnader.

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

Stockholm den

För Stockholms kommun genom
dess exploateringsnämnd

.....
()

.....
()

den

För Fastighetsbolaget WWL AB

.....
()

.....
()

den

För Bostadsrättsföreningen Tjurhornet 7

.....
()

.....
()

den

WWL Linde AB

.....
()

.....
()

den

För Lindetorpsterrassen Holding AB

.....
()

.....
()

den

För Bro Tjurhornet 15 AB

.....
()

.....
()

den

För Linde Torp Mark AB

.....
()

.....
()

den

För Årsta Renseri AB

.....
()

.....
()

För Aktiebolaget Stockholmshem

.....
()

den

För Bro Lindetorpsvägen AB

.....
()

.....
()

den

För Castellum Stockholm AB

.....
()

.....
()

den

För HSB Bostad AB

.....
()

.....
()

den

.....
()

BILAGOR:

1. Karta över planområdet med fastigheterna
2. Planområdet
3. Mellanläget
4. Principer för utformning av allmän platsmark.
5. Möjlig allmän platsmark under utredning
6. Fastighetsägarnas fördelningsnyckel
7. Specifika åtgärder inom och utanför Planområdet
8. Fastighetsägarnas fördelningsnyckel genomförandekostnader