

Mellan Stockholms kommun, genom dess exploateringsnämnd nedan kallad **Staden** och Stockholms Hamn AB (org.nr. 556008-1647, nedan kallat **Bolaget**, har träffats följande

## FÖRAVTAL

till planerad exploatering inom del av Södermalm 1:23, längs Söder Mälarstrand

### § 1

#### BAKGRUND

Mellan Bolaget och Staden gäller avtal om nyttjande av mark för hamnverksamhet m.m., nedan benämnt **Markavtalet**. Genom avtalet nyttjar Bolaget bl.a. del av kajen längs Söder Mälarstrand. Bolaget äger och förvaltar inom området belägna anläggningar.

Bolaget som är helägt av Staden önskar utveckla del av fastigheten Södermalm 1:23. I bilaga 1, finns en karta som ungefärligen redovisar det aktuella området, nedan kallat **Området**.

Bolaget önskar att i en ny detaljplan ändra användningen från (W) vattenområde och utfyllnad får ej företas samt (Th) Hamntrafikområde, till vattenområde med byggnad innehållande pool- och kallbadhus, café och restaurang samt erhålla Stadens godkännande i egenskap av fastighetsägare att nyttja och upplåta Området för nämnda ändamål.

### § 2

#### SYFTE

Syftet med detta föravtal är att 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.

Härtill är syftet att tydliggöra förutsättningarna för nyttjandet av Området för hamnverksamhet samt annan därmed förenlig verksamhet inom ramen för Markavtalet.

### § 3

#### DETALJPLAN

Området omfattas av detaljplan PL6997 där ändamålet för Området är (W) vattenområde och utfyllnad får ej företas samt (Th) Hamntrafikområde. Bolaget avser att ta fram en ny detaljplan för del av Området. Områdets indelning i olika planbestämmelser kommer att klargöras i den kommande detaljplanen.

Staden ska för Bolagets räkning beställa ny detaljplan hos Stockholms stadsbyggnadskontor.

Stadsbyggnadskontoret ansvarar för framtagandet av detaljplanen.



Bolaget ska träffa ett avtal med stadsbyggnadskontoret och svarar gentemot Staden för eventuella plankostnader som kan drabba Staden.

#### § 4

#### UTREDNINGS- OCH PROJEKTERINGSKOSTNADER

Bolaget ska bekosta allt utrednings- och projekteringsarbete som behövs för detaljplanens framtagande och för att parterna ska kunna träffa ett exploateringsavtal. Bolaget ska vidare bekosta allt utrednings- och projekteringsarbete som behövs för detaljplanens genomförande, inklusive allmän plats.

För eventuellt utrednings- och projekteringsarbete som Staden utför eller låter utföra ska Bolaget ersätta Staden. Staden debiterar Bolaget löpande. För arbete som Staden låter utföra ersätter Bolaget Staden för faktisk kostnad. För arbete som Staden utför, t.ex. projektledning, samordning och granskning, ersätter Bolaget Staden enligt gällande interna debiteringsnivåer vilka uppdateras varje år. Prislistan nedan visar interna debiteringsnivåer för år 2024.

<b>Bemanning</b>	<b>kr/timme</b>
Projektledare	1300
Byggprojektledare	1400
Landskapsarkitekt	1400
Värderare	1400
Miljöingenjör	1400
Trafikplanerare, trafikkontoret	1150

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

- Del av fastighet Södermalm 1:23 avseende land och vattenområde. I gällande detaljplan är området planlagt som (W) vattenområde och utfyllnad får ej företas samt (Th) Hamntrafikområde.
- Gata inom allmän platsmark samt vattenområde som inte är detaljpanelagt kan komma att beröras.



## § 5

### BYGG- OCH ANLÄGGNINGSKOSTNADER

Bolaget bekostar utbyggnaden av allmän plats, andra allmänna anläggningar samt x- och z-områden, till standard som beslutas av Staden, inklusive tillstånd, marksaneringar, rivningar och ledningsarbeten och andra erforderliga åtgärder.

Bolaget ska även bekosta åtgärder utanför Området för föravtalet som orsakas av planerna inom Området.

I exploateringsavtalet kommer det att regleras vilken part som utför det praktiska arbetet med byggandet av anläggningarna inom den blivande allmänna platsmarken.

## § 6

### 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.

## § 7

### NYTTJANDERÄTTSAVTAL

Området disponeras idag för uthyrning av kajplats.

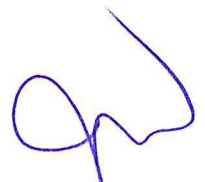
Parterna ska i samband med antagande av detaljplan träffa tilläggsavtal till gällande markavtal för att reglera eventuellt nödvändiga justeringar av villkoren i markavtalet.

## § 8

### ÖVERLÅTELSE

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

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





Stockholm den

För Stockholms kommun genom  
dess exploateringsnämnd

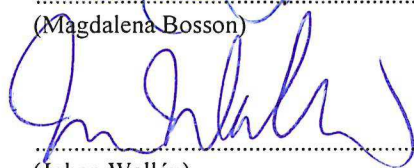
.....  
(Kajsa Ek)

.....  
(Helena Ekholm)

För Stockholms Hamn AB



.....  
(Magdalena Bosson)



.....  
(Johan Wallén)

**BILAGOR:**

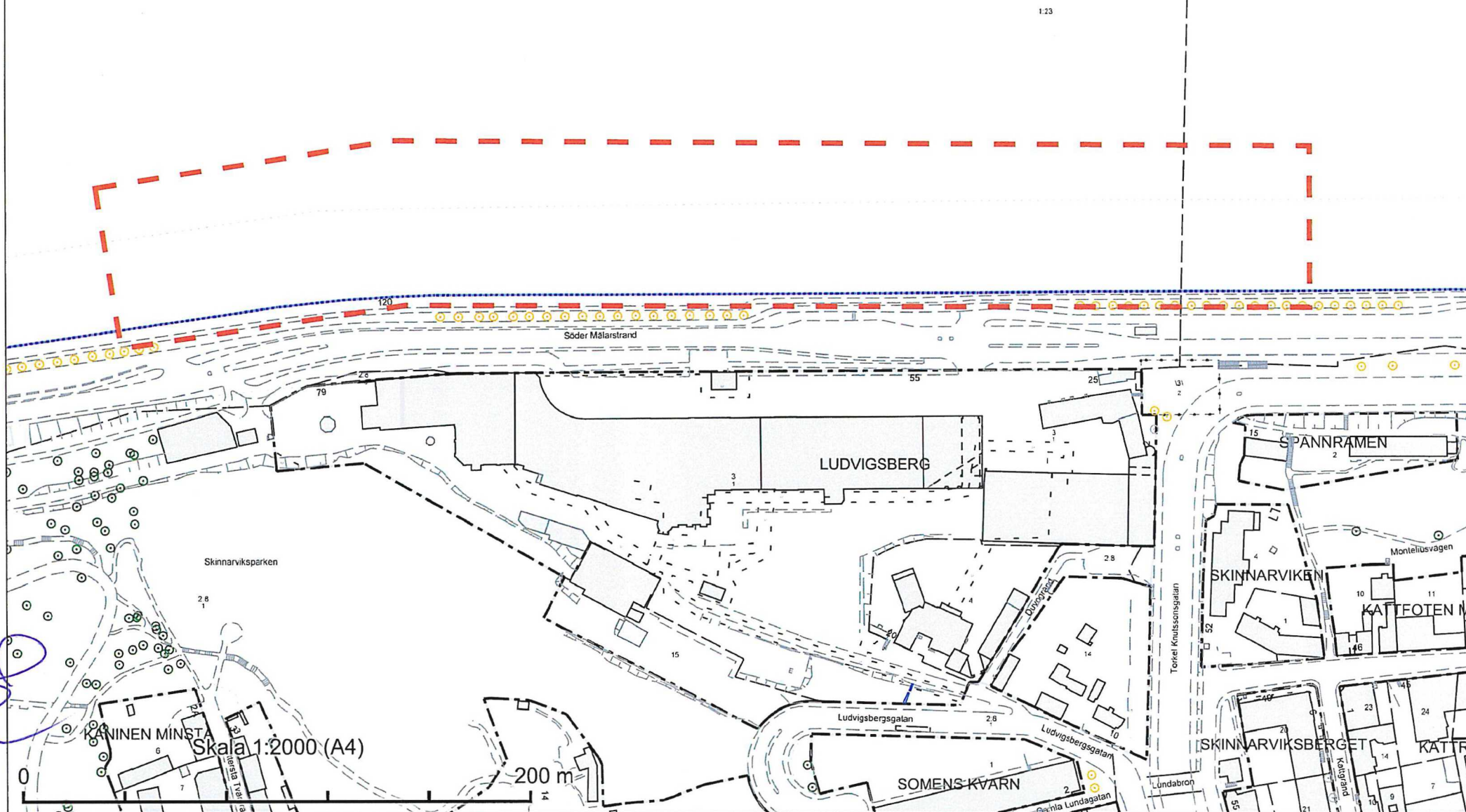
1. Karta
2. Principer för utformning av allmän platsmark





# Bilaga 1, Föravtal till planerad exploatering inom del av Södermalm 1:23, längs Söder Mälärstrand

— — — — — Ungefärlig avgränsning av aktuellt utredningsområde, där del av området prövas för en exploatering







Bilaga 2, Föravtal till planerad  
exploatering inom del av Södermalm  
1:23, längs Söder Mälarstrand

## Principer för utformning av allmän platsmark

Denna bilaga anger principerna för innehållet i gestaltungs/kvalitetsprogram och systemhandling för allmän platsmark, samt för hur samordningen med staden ska gå till.

Samtliga handlingar ska tas fram i samråd med stadens arbetsgrupp i enlighet med stadens krav. Stadens arbetsgrupp skall kallas till projekteringsmöten som markägarens konsulter genomför.

### Gestaltungs-/kvalitetsprogram för allmän platsmark

Gestaltungs-/kvalitetsprogrammet ska utgå ifrån, och redovisa en analys av platsens förutsättningar, såväl estetiska som tekniska. Alla framtagna utredningar analyseras utifrån den allmänna platsmarkens krav och behov.

En vision om områdets framtida upplevelsevärden ska formuleras. Därefter redovisas funktioner för att uppnå de värden som formulerats i visionen. Slutligen tas ett förslag på utformning fram utifrån de föreslagna funktionerna. Processen ska följa stegen *Analys – Vision – Funktion – Förslag* och ska redovisas i det slutgiltiga dokumentet. Gestaltungs/kvalitetsprogrammet för allmän platsmark ska kunna biläggas detaljplanehandlingarna till plansamrådet.

Gestaltungs-/kvalitetsprogrammet ska bland annat innehålla:

- Övergripande gestaltung och funktioner såsom lek, vistelse, kommunikation osv
- Trafik, såsom trafikslag, angöring, leveranser osv.
- Funktioner på kvartersmark som påverkar allmän platsmark såsom garageinfarter, sophantering osv.
- Översiktlig höjdsättning
- Översiktligt ledningsnät
- Översiktlig hantering av dagvatten
- Principer för belysning



Gestaltning-/kvalitetsprogrammet ska granskas och godkännas av staden.

### Systemhandling för allmän platsmark

Denna del ska tillämpas i de fall då markägaren enligt föravtalet ska ta fram systemhandling för allmän platsmark.

Systemhandlingen ska utgå ifrån gestaltungs/kvalitetsprogrammet för allmän platsmark som tagits fram under detaljplanarbetet, samt de synpunkter som framkommit i plansamrådet.

Systemhandlingen ligger sedan till grund för detaljplan och detaljprojektering.

Markägaren ansvarar för att erforderliga avtal tecknas med ledningsägarna och andra berörda. Markägaren genomför systemhandlingsprojekteringen i samarbete med exploateringskontoret, trafikkontoret och stadsdelsförvaltningen. Markägaren åtar sig att anlita Trafikkontorets belysnings- och signalexperter rörande det projekteringsarbete inom området, som krävs för dessa systemfunktioner. Systemhandlingsprojekteringen ska löpande stämmas av med stadens arbetsgrupp. Exploateringskontorets byggprojektledare samordnar detta, såväl inom förvaltningen som med andra förvaltningar. En tidplan med leveranstider ska tas fram gemensamt.

Systemhandlingen för allmän platsmark ska redovisas med planer, sektioner, detaljer, konstruktionsritningar i erforderlig omfattning samt en teknisk beskrivning enligt AMA Anläggning.

#### **Översiktsritning**

Av översiktsritningen ska hela det berörda området framgå, ritningsindelning, ny och befintlig bebyggelse etc.


#### **Teknisk beskrivning enl. AMA Anläggning**

En teknisk beskrivning enligt AMA Anläggning skall tas fram. Utöver detta ska ett PM för varje teknikslag tas fram där tekniska lösningar, förutsättningar och avvägningar redovisas.

#### **Miljö**

En miljöteknisk markundersökning skall tas fram.

#### **Ritningar**







Av samtliga planritningar ska arbetsområdesgräns, fastighetsgränser, konnektionslinjer och ny bebyggelse framgå. Som bakgrund skall baskarta/grundkarta med befintliga byggnader användas.

#### *Höjd och måttsättningsplan*

- Väg-mitt med måttsättning var 10:e meter
- Breddmått för gatans olika beståndsdelar
- Horisontalradiemått i korsningar och svängar
- Dagvattenbrunnar

#### *Markplaneringsplan*

- Ytskikt
- Gatuträd, växtbäddar, skelettjord
- Markhöjder
- Fundament
- Dagvattenbrunnar
- Kantstöd (inklusive typ och höjd)
- Murar
- Slänter

#### *Planteringsplan och utrustningsplan*

- Arter, storlekar och cc-avstånd.
- Utrustningar med fabrikat och säkerhetsavstånd på lekutrustning

#### *Detaljritningar*

- Redovisas i erforderlig omfattning

#### *Typ- och normalsektioner*

- Redovisas i erforderlig omfattning

#### *Profilritningar*

- Gator
- GC-banor
- Nyckelpunkter som ex. gatuanslutningar och dagvattenbrunnar ska märkas ut, liksom avsnittens längslutningar och vertikalaradier.

#### *Trafikanordningsplan*

- Föreslagen skyltning och målning; stolpplaceringar, vägmärken, väg-målning med mått etc.





*Belysningsplan*

- Armaturförteckning
- Läge för befintlig och ny belysning
- Befintlig och ny kabel

*Ledningssamordningsplan*

- Samtliga ledningar samredovisas inkl. ny dagvattenlösning

*VA-ritningar*

- *I erforderlig omfattning*

*Konstbyggnad*

- Konstruktionsritningar i erforderlig omfattning
- Befintliga konstruktioner som skall tas över av staden eller som ligger under mark som skall tas över staden skall redovisas med ritning och i PM för konstruktioner.

*Geoteknik*

- Redovisas i erforderlig omfattning

**Granskning Systemhandling****1. Möte inför granskning av systemhandling**

Markägaren kallar till möte där systemhandlingen presenteras för stadens granskningsgrupp inför själva granskningen.

**2. Granskning av systemhandlingar**

Markägaren ska avisera staden 3 veckor innan utskick av granskningshandlingar samt boka granskningsmöte. Granskningsperiod är 3 veckor. Samtliga synpunkter sammanställs och delges alla granskande före granskningsmötet.

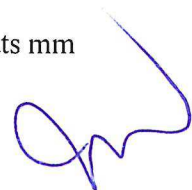
**3. Granskningsmöte**

Ett slutligt granskningsprotokoll sammanställs.

Därefter revideras systemhandlingen utifrån granskningsprotokollet. Efter revidering skall konsulterna i granskningsprotokollet ange att revideringen genomförts. Därefter levereras systemhandlingen till stadens arbetsgrupp.

**4. Leverans av ritningsunderlag till detaljplan**

Höjder, gatubredder, underlag för gränser allmän plats mm ska levereras till Stadsbyggnadskontoret.





För belysning kommer staden anvisa konsulter för att ta fram program/system/arbetshandlingar. Under byggnation ska belysningen byggas av staden godkänd el-entreprenör.

### Styrdokument

Stadens styrdokument ska följas. Det är markägarens ansvar att se till att markägarens konsulter dels följer de av stadens styrdokument som är relevanta för uppdraget, dels att se till att konsulterna har tillgång till dessa styrdokument.

Exempel på stadens styrdokument.

Vision 2040 Översiktsplanen Miljöprogrammet Stockholm - en stad för alla Den gröna promenadstaden Framkomlighetsstrategin Teknisk handbok Växtbäddar i Stockholms stad – en handbok
--

Teknisk handbok ska följas, den innehåller regler och riktlinjer för byggandet av allmän platsmark. Eventuella avsteg måste godkännas av stadens arbetsgrupp, och skriftligt redovisas vid granskning av handlingarna.

Handboken finns på <https://tillstand.stockholm/tillstand-regler-och-tillsyn/mark--och-gatuarbeten/teknisk-handbok-for-byggande-drift-och-underhall-pa-offentlig-mark/>

### Arbetsgrupp från Staden

- projektledare med övergripande ansvar och avtalsfrågor, exploateringskontoret
- byggprojektledare, samordnar allmän platsmark, exploateringskontoret
- landskapsarkitekt, exploateringskontoret
- trafikplanerare trafikkontoret, samordnar frågor med övriga experter
- konstbyggnadsteknik, trafikkontoret
- stadsplanerare, stadsbyggnadskontoret

