

Mellan Stockholms kommun, genom dess exploateringsnämnd och dess trafiknämnd, nedan kallade **Staden** och Region Stockholm (org.nr.232100-0016), nedan kallat **Regionen**, har träffats följande

FÖRAVTAL

till planerad exploatering inom Tegelbruket 4

§ 1

BAKGRUND

Regionen är ägare till fastigheten Tegelbruket 4, nedan kallad **Fastigheten**. Fastigheten har markerats på bifogad karta, bilaga 1. Regionen önskar att i en ny detaljplan ändra användningen från vård till bostäder inom fastigheten. Regionen har beställt ny detaljplan hos Stockholms stadsbyggnadskontor.

Staden är ägare till fastigheten Kungsholmen 1:53.

Parterna är överens om att del av Kungsholmen 1:53, Bilaga 1, ska ingå i planändringen, se § 3, nedan.

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 2017-02-02, reglera kostnader för bl.a. framtagande av handlingar och utförande av allmänna anläggningar samt ange principer för överföring av mark och anläggningar mellan parterna som ska gälla inför och vid tecknande av exploateringsavtal.

§ 3

DETALJPLAN

Fastigheten omfattas av detaljplan Dp 8565 där ändamålet för fastigheten är bostäder, sjukhusändamål och kulturresevat. Del av fastigheten Kungsholmen 1:53, del av Polhemsgatan, se bilaga 1, är i denna detaljplan planlagd för ändamålet bostäder, sjukhusändamål. Regionen 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. Regionen ska träffa ett avtal med stadsbyggnadskontoret, om stadsbyggnadskontoret så begär.

§ 4

UTREDNINGS- OCH PROJEKTERINGSKOSTNADER

Regionen står för de utrednings- och projekteringskostnader som behövs för detaljplanearbetet och för att parterna ska kunna träffa ett exploateringsavtal.

Parterna är överens om att Regionen 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 3 – Principer för utformning av allmän platsmark.

Parterna är överens om att Regionen ska ta fram och bekosta systemhandling för blivande allmän platsmark belägen inom Fastigheten. Arbetet med systemhandlingen ska genomföras enligt Bilaga 3 – Principer för utformning av allmän platsmark.

Regionen 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. Regionen ersätter Staden för den faktiska kostnaden. För Stadens eget arbete, t.ex. projektledning, samordning och granskning ersätter Regionen Staden enligt gällande interna debiteringsnivåer inom staden vilka uppdateras varje år alternativt i förekommande fall faktisk konsultkostnad. Prislistan nedan visar stadens interna debiteringsnivåer för 2018. Staden debiterar Regionen enligt löpande räkning.

Bemanning	Kr/timme
Projektledare	1000
Byggprojektledare	1150
Landskapsarkitekt	1150
Värderare	1150
Miljöingenjör	1150
Trafikplanerare	1150

§ 5

KVARTERSMARK

Parterna är överens om att den del av Kungsholmen 1:53 som blir kvartersmark i ny detaljplan ska förvärfvas av Regionen. Ersättningen för marken ska motsvara dess marknadsvärde vid tidpunkt för överlåtelsen. Ersättningen ska beräknas enligt genomsnittsvärdesprincipen där råtomtvärdet för kvarteret fördelas proportionellt på tomtarealen inom kvarteret. Detta innebär att varje kvadratmeter tomtareal åsätts samma värde. I kommande exploateringsavtal kommer prisnivå och indexreglering fram till tillträde samt övriga villkor för marköverföringen att anges.

§ 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 Regionen 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

Regionen bekostar utbyggnaden av allmän plats samt x- och z-områden, till standard som beslutas av Staden inklusive erforderliga marksaneringar, rivningar och ledningsarbeten.

Regionen 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.

§ 8

SPECIALLÄGENHETER OCH KOMMUNALA LOKALER

Regionen är medvetet om att detaljplanen kan komma att innehålla byggrätt för förskola.

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.

Regionen har tagit del av förslag till Stadens riktlinjer för exploateringsavtal.

§ 10

ÖVERLÅTELSE

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

§11

AVTALETS UPPHÖRANDE

Detta föravtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt för någondera parten om inte exploateringsnämnden före 2019-06-30 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 Regionen senast .
Vid eventuellt upphörande är dock Regionen skyldigt att betala Stadens upparbetade kostnader.

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

Stockholm den

För Stockholms kommun genom
dess exploateringsnämnd

För Region Stockholm

För Stockholms kommun genom
dess trafiknämnd

BILAGOR:

1. Karta
2. Område
3. Principer för utformning av allmän platsmark