

Mellan Stockholms kommun, genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden** och Förvaltningsbolaget Alvikshus HB c/o Vasakronan AB (org.nr. 916501-8004) och JM AB (org.nr 556045-2103), nedan kallat **Bolagen**, har under förutsättning som anges i § 10 nedan träffats följande

FÖRAVTAL

till planerad exploatering inom Alvik Strand

§ 1

BAKGRUND

Bolagen är ägare till fastigheterna Alvik 1:18 samt Racketen 10, nedan kallade Fastigheterna. Fastigheterna har markerats på bifogad karta, Bilaga 1. Bolagen önskar att i en ny detaljplan ändra användningen från kontor till bostäder.

Bolagen 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 Stadens nedlagda utredningsarbete kring utvecklingen av Alvik Östra/Alvik Strand nu arbeta vidare med en detaljplan för Alvik Strand nedan kallat **Detaljplanen**. Syftet är vidare att ange principer för överföring av mark och anläggningar mellan parterna och 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

Fastigheterna omfattas av detaljplan 2007-36218, 1997-318 och 93132 (Vasakronan) samt 2009-06788, 1997-318, 2007-36219 och 93132 (JM) där ändamålet för fastigheterna främst är kontor. Bolagen 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. Bolagen har träffat ett planavtal med stadsbyggnadskontoret.

§ 4

UTREDNINGS- OCH PROJEKTERINGSKOSTNADER

Bolagen står för de utrednings- och projekteringskostnader som behövs för detaljplanearbetet från och med att start-PM (Dnr: 2019-67846) för detaljplanen godkändes i stadsbyggnadsnämnden 2019-12-12 och för att parterna ska kunna träffa ett exploateringsavtal. Förvaltningsbolaget Alvikshus HB c/o Vasakronan AB står för 58% av kostnaden och JM AB för 37% av den totala kostnaden.

Parterna är överens om att Bolagen ska ta fram och bekosta ett program som bl.a. visar gestaltungsprinciper för kvarteretsmarken 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 Bolagen ska bekosta systemhandling för blivande allmän platsmark belägen inom Fastigheterna. Arbetet med systemhandlingen ska genomföras enligt Bilaga 3 - Principer för utformning av allmän platsmark.

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 2020. Staden debiterar Bolagen enligt löpande räkning med redovisning av person, funktion och tid.

Bemanning	Kr/timme
Projektledare	1100
Byggprojektledare	1150
Landskapsarkitekt	1150
Värderare	1500

Miljöingenjör	1150
Trafikplanerare,	840
trafikkontoret	

§ 5

ALLMÄN PLATSMARK, X- OCH Z-OMRÅDEN M.M.

Om mark/vattenområde 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. Ansvarsgränser för anläggningarna och dess drift- och underhåll regleras mer ingående i kommande exploateringsavtal.

Under planerings-, projektering-, upphandlings-, och produktionsskedena ska Bolagen svara för samordning av ledningsflyttar och ledningsdragningar inom Fastigheterna, samt dess följder utanför detta område. Detta ska ske i samråd med de ledningsdragande bolagen. Staden ansvarar ej för ledningsarbeten och inte heller för några kostnader i samband med dessa, inom eller i samband med denna exploatering.

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

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

Bolagen ska även bekosta åtgärder utanför Området för föravtalet som orsakas av planerna inom Området. De åtgärder som kan bli aktuella är t.ex. Gustavlundsvägens förlängning bakom Tranebergs Strand för att möjliggöra kopplingar mellan området och övriga staden på ett sätt som inte begränsas av Tvärbanan. I vilken omfattning Bolagen ska bekosta åtgärder utanför Området regleras i kommande exploateringsavtal.

I exploateringsavtalet 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 bygggrätt för förskola/skola.

Parterna ska föra en diskussion om formerna för uppförande av speciallägenheter samt lokaler för förskola, social omsorg och service.

§ 8

EXPLOATERINGSAVTAL

För genomförandet av den kommande detaljplanen ska exploateringsavtal träffas samt ett PM om produktionsförutsättningarna upprättas 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.

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

- dels exploateringsnämnden före 2022-06-30 godkänner föravtalet genom beslut som senare vinner laga kraft.
- dels exploateringsnämnden senast 2022-06-30 inriktningsbeslut som senare vinner laga kraft för Alvik Strand.

Detta föravtal upphör att gälla utan ersättningsrätt för någondera parten om inte exploateringsavtal enligt § 8 ovan träffats mellan Staden och Bolagen senast 2023-12-31. Vid eventuellt upphörande är dock Bolagen skyldiga att betala Stadens upparbetade kostnader.

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

Stockholm den

den

För Stockholms kommun genom
dess exploateringsnämnd

För JM AB

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

den

För Förvaltningsbolaget Alvikshus HB c/o Vasakronan AB

.....
()

.....
()

BILAGOR:

1. Karta med fastigheter
2. Karta över området
3. Principer för utformning av allmän platsmark