

Mellan Stockholms kommun, genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden** och Farsta Sillö 5 AB (org.nr. 556956-1508), nedan kallat **Bolaget**, har under förutsättning som anges i § 10 nedan träffats följande

FÖRAVTAL

till planerad exploatering inom Larsboda, Farsta

§ 1

BAKGRUND

Bolaget är ägare till fastigheten Sillö 5, nedan kallad Fastigheten. Fastigheten har markerats på bifogad karta, Bilaga 1.

Bolaget önskar att i en ny detaljplan ändra användningen från industri, kontor, handel till bostäder och lokaler.

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 för planläggning av Sillö 5 i stadsdelen Larsboda, som godkänts av stadsbyggnadsnämnden 2020-09-24, 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 DP89149 (laga kraft 1990-05-31) där ändamålet för fastigheten är industri, kontor, handel. Butiker medges i gatuplanet. 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. Bolaget ska träffa ett avtal med stadsbyggnadskontoret, om stadsbyggnadskontoret så begär.

§ 4

UTREDNINGS- OCH PROJEKTERINGSKOSTNADER

Bolaget står för de utrednings- och projekteringskostnader som behövs för detaljplanearbetet 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 och den allmänna platsmarken. Preliminär omfattning för programmet har markerats på bifogad karta, Bilaga 3. För de delar av programmet som avser 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 Området ska Staden ta fram och Bolaget bekosta de utredningar som Staden bedömer krävs för detaljplane- och programarbetet. Bolaget 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. 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 2022. Staden debiterar Bolaget enligt löpande räkning.

Bemannning	Kr/timme
Projektledare	1100
Byggprojektledare	1400
Landskapsarkitekt	1000
Värderare	1400
Miljöingenjör	1000
Trafikplanerare, MoT	1000
Trafikplanerare, trafikkontoret	870

§ 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 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.

§ 6

BYGG- OCH ANLÄGGNINGSKOSTNADER

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

Bolaget ska även bekosta åtgärder utanför Området för föravtalet som orsakas av planerna inom Området. De åtgärder som kan bli aktuella är t.ex. anpassning av Mårbackagatan, Edsvallabacken och Fryksdalsbacken till de nya bostäderna.

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

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.

§ 8

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.

§ 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 2023-03-31 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 Bolaget senast 2025-12-31. 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 Farsta Sillö 5 AB

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

BILAGOR:

1. Karta över fastigheten
2. Karta över området
3. Karta över programområde
4. Principer för utformning av allmän platsmark