

Mellan å ena sidan Stockholms kommun, genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden** och å andra sidan Stockholms travsällskap (org.nr. 802003-5567), Solvalla Fastighet 1A AB (org.nr. 559055-5743), Solvalla Fastighet IB AB (org.nr. 559055-5750), Solvalla Fastighet 1C AB (org.nr. 559055-5685), Solvalla Fastighet 1D AB (org.nr. 559055-5693), Solvalla Fastighet 1E AB (org.nr. 559055-5701), Solvalla Fastighet 2A AB (org.nr. 559055-5776), Solvalla Fastighet 2B AB (org.nr. 559055-5784), Solvalla Fastighet 2C AB (org.nr. 559055-5792), Solvalla Fastighet 2D AB (org.nr. 559055-5800), Solvalla Fastighet 2E AB (org.nr. 559055-5768), Solvalla Fastighet 3A AB (org.nr. 559059-1797), Solvalla Fastighet 3B AB (org.nr. 559059-1805), Solvalla Fastighet 3C AB (org.nr. 559059-1813), Solvalla Fastighet 3D AB (org.nr. 559059-1672), Solvalla Fastighet 3E AB (org.nr. 559059-1664), Solvalla Fastighet 4A AB (org.nr. 559059-1623), Solvalla Fastighet 4B AB (org.nr. 559059-1656), Solvalla Fastighet 4C AB (org.nr. 559059-1649), Solvalla Fastighet 4D AB (org.nr. 559059-1755), Solvalla Fastighet 4E AB (org.nr. 559059-1748), Solvalla Fastighet 5A AB (org.nr. 559059-1771), Solvalla Fastighet 5B (org.nr. 559059-1763), Solvalla Fastighet 5C AB (org.nr. 559059-1714), Fastighet 5D AB (org.nr. 559059-1706), Solvalla Fastighet 5 E AB (org.nr. 559059-1730), nedan gemensamt kallade **Bolagen**, har under förutsättning som anges i § 14 nedan träffats följande

FÖRAVTAL

till planerad exploatering inom Södra Solvallastaden

§ 1

BAKGRUND

För området mellan Solvalla arena och Bällstavägen, kallat Södra Solvallastaden, har ett områdesprogram tagits fram för förändrad markanvändning. Sedan programsamrådet har strukturplanen för området, som huvudsakligen ska ligga till grund för kommande detaljplanearbete, reviderats. Den senast framtagna strukturskissen för området, daterad 2017-12-20, redovisas i Bilaga 1.

Bolagen är ägare till fastigheten Bällsta 1:34, nedan kallad **Fastigheten**. Det geografiska område, nedan kallat **Området**, som behandlas i detta föravtal till kommande exploateringsavtal, redovisas i Bilaga 2.

De aktuella delarna av Fastigheten används för närvarande huvudsakligen för parkeringsändamål och Bolagen önskar att genom nya detaljplaner förändra markanvändningen till bostäder, kommersiella lokaler, multisportshall, skola m.m. Övrig mark inom Området ägs av Staden och den blivande kvartersmarken avses att utvecklas för bostäder, grundskola, förskola, hotell mm.

Staden och Stockholms travsällskap har 2015-12-21 träffat "Avtal om förprojektering och gemensamma utredningar" för programområdet, som har anger hur kostnader för förprojektering och utredningar, som underlag för detaljplanearbete, ska fördelas. I detta avtal anges att parterna ska teckna ett föravtal, då avgränsningen av den första detaljplanen som berör travsällskapets mark är klar. Detta föravtal fullföljer och ersätter Avtal om förprojektering och gemensamma utredningar.

§ 2

SYFTE

Syftet med detta föravtal är att med utgångspunkt från efter programsamråd upprättat förslag till strukturplan (daterad 2017-12-20) 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 huvudsakligen av en avstyckningsplan för småhustomter, BROM-155 från 1929, samt detaljplan 1997-01117 från 1998 som anger hotelländamål. Dessa planer är inte genomförda inom Området. Bolagen och Staden ska tillsammans verka för att nya detaljplaner för Området tas fram, antas och vinner laga kraft. Områdets indelning i olika planbestämmelser kommer att klargöras i de kommande detaljplanerna.

Stadsbyggnadskontoret ansvarar för det formella framtagandet av detaljplaner. Bolagen ska träffa ett avtal med stadsbyggnadskontoret, om stadsbyggnadskontoret så begär.

§ 4

UTREDNINGS- OCH PROJEKTERINGSKOSTNADER

Bolagen ska stå för samtliga utrednings- och projekteringskostnader avseende kvartersmarken inom Fastigheten, som behövs för detaljplanarbetet och för att parterna ska kunna träffa ett exploateringsavtal.

För utrednings- och projekteringskostnader rörande gemensamma utredningar för hela Området samt för allmän platsmark inom Området ska kostnaderna fördelas i enlighet med överenskommen princip för kostnadsdelning, se Bilaga 3, enligt följande.

Parterna är ense om att Bolagen ska svara för 63 % av kostnaderna och Staden för 37 % av kostnaderna, nedan kallad **Fördelningsnyckeln**. I bilaga 3 redovisas de uppgifter och bedömningar som legat till grund för beräkningen av Fördelningsnyckeln. Om de ingående parametrarna redovisade i bilaga 3 väsentligt förändras under detaljplanprocessens gång ska parterna överenskomma om en ny fördelningsnyckel, om någon av parterna påkallar detta.

Utgångspunkten är att Staden, i nära samarbete med Bolagen och dess utsedda representanter, tar fram kravspecifikationer och uppdragsbeskrivningar varefter Staden administrerar upphandlingen av nödvändig förprojektering och gemensamma utredningar. Parterna bekostar arbetena i enlighet med Fördelningsnyckeln.

Parterna är överens om att Bolagen och Staden, eller de som Bolagen respektive Staden sätter i sitt ställe, gemensamt ska ta fram och bekosta ett program som bl.a. visar gestaltungsprinciper för kvartersmarken och den allmänna platsmarken. Arbetet med programmet ska ske i samråd med övriga berörda förvaltningar inom staden.

För områden/anläggningar inom nuvarande eller blivande allmän platsmark både innanför och

utanför Området ska Staden ta fram och Bolagen och Staden gemensamt, i enlighet med Fördelningsnyckeln, bekosta de utredningar som Staden bedömer krävs för detaljplanearbetet.

Bolagen ska, i enlighet med Fördelningsnyckeln, ersätta Staden med 63 % av alla faktiska utrednings- och projekteringskostnader som Staden har i samband med framtagandet av detaljplanen och utredningar gällande anläggningarna på allmän plats m.m. Detta inkluderar ersättning för Stadens eget arbete, t.ex. projektledning, samordning och granskning (gäller personal på Trafikkontoret och Exploateringskontorets avdelning för Miljö och Teknik eller ställföreträdare för dessa) enligt gällande interna debiteringsnivåer inom staden vilka uppdateras varje år, eller i förekommande fall faktisk konsultkostnad. Prislistan nedan visar stadens interna debiteringsnivåer för 2018. Staden debiterar Bolagen enligt löpande räkning.

Bemanning	Kr/timme
Byggprojektledare	1 150
Landskapsarkitekt	1 150
Värderare	1 150
Miljöingenjör	1 150
Trafikplanerare	1 150

§ 5

PLANKOSTNADER

Bolagen, eller den/de som Bolagen sätter i sitt ställe, ska teckna planavtal med stadsbyggnadskontoret. Plankostnader ska fördelas mellan Bolagen och Staden, eller den/de som Bolagen respektive Staden sätter i sitt ställe.

§ 6

KVARTERSMARK

Planering av Området sker utifrån förutsättningen att kvartersmark för olika ändamål (främst bostäder) kan komma att planläggas så att nyskapade kvarter delvis genomkorsas av idag befintliga fastighetsgränser mellan parternas markinnehav.

I de fall ett blivande kvarter förläggs över idag befintliga fastighetsgränser ska den markägare som har huvuddelen av marken inom det blivande kvarteret förvärva mark av den andre och därvid utge ersättning motsvarande marknadspris. Priset ska beräknas som ett s.k. genomsnittsvärde där marknadsvärdet av byggrätten för hela kvarteret fördelas proportionellt på tomtarealen inom kvarteret. I kommande exploateringsavtal kommer prisnivå och indexreglering fram till tillträde samt övriga villkor för marköverföringen att anges. I enlighet med denna princip ska Staden förvärva mark från Bolagen i det kvarter som på strukturskissen i bilaga 1 benämns 23 och Bolagen ska förvärva mark av Staden inom de kvarter som benämns 13, 21 och 33.

Förskolan som redovisas på strukturskissen i kv 23, se bilaga 1, behövs för att försörja Bolagens bostadsbyggrätter. Hänsyn till detta ska tas vid beräkning av köpeskillingen för marken som Staden enligt principen ovan ska förvärva från Bolagen, genom att förskolans påverkan på marknadsvärdet av byggrätten inom stadens del av kvarteret dras av från köpeskillingen.

§ 7

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

Om mark läggs ut som allmän plats enligt kommande detaljplan ska Bolagen till Staden, utan ersättning, överlåta marken för den allmänna platsen.

I dagsläget bedöms att mark för gator/park/torg/lek etc. kan komma att ingå i allmän platsmark. Detta innebär att Staden i en framtid ska äga marken och anläggningarna samt ansvara för drift och underhåll efter färdigställandet. De gatudelar m.m. som är belägna på befintliga anläggningar avses upplåtas som servitut för allmän gång och/eller körtrafik med stöd av x eller z-beteckning i kommande detaljplan (alternativt tredimensionell fastighetsbildning). Staden svarar då för drift och underhåll av beläggning ner till ovan skyddsbetong för underliggande konstruktions tätskikt samt belysning.

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.

§ 8

BYGG- OCH ANLÄGGNINGSKOSTNADER

Vid tecknande av exploateringsavtal ska kostnader för fortsatta utredningar och projektering samt för anläggningskostnaderna för allmän plats och andra kostnader förknippade med utbyggnaden av allmän plats fördelas efter en uppdaterad fördelningsnyckel, nedan kallad **Nya Fördelningsnyckeln**, i enlighet med principen som redovisas i bilaga 3. Byggrätt och ändamål ska därvid justeras utifrån de byggrätter som skapats genom den slutliga planläggningen. För byggrätt inom Området som inte ingår i den första detaljplaneetappen ska parterna vid det första exploateringsavtalets tecknande överenskomma om en gemensam bedömning av sannolik byggrätt i kommande detaljplan.

Utgångspunkten är att Bolagen och Staden ska bekosta utbyggnaden av allmän plats samt x- och z-områden enligt den Nya Fördelningsnyckeln, till standard som efter samråd med Bolagen beslutas av Staden inklusive erforderliga marksaneringar, rivningar och ledningsarbeten. Detta gäller även åtgärder utanför Området för föravtalet som orsakas av planerna inom Området. De åtgärder som kan bli aktuella är t.ex. anslutningen till Bällstavägen, omläggning av vägar samt av- och påfartsramper, gång- och cykelvägar, flytt av ledningar och utbyggnad av ledningsnät, buller- och riskreducerande åtgärder, utveckling av Solvallaskogen etc. I fördelningsunderlaget ska även ingå Stadens eget arbete under utbyggnadsfasen såsom projektledning, samordning, granskning mm. Bolagen ersätter Staden enligt gällande interna debiteringsnivåer, se § 4 ovan. Det är av yttersta vikt för Bolagen att Staden aktivt samarbetar med Bolagen och att arbetet drivs med en gemensam kostnadsstyrning.

Utgångspunkten för detta föravtal är att Staden bygger ut all allmän platsmark inom Området. I det kommande exploateringsavtalet kommer att klargöras vem som utför det praktiska arbetet med byggandet av anläggningarna inom den blivande allmänna platsmarken. Om parterna, vid tecknande av exploateringsavtal, överenskommer om att Bolagen ska bygga ut och bekosta delar av den allmänna platsmarken föranleder detta en justering av den Nya Fördelningsnyckeln.

Staden debiterar Bolagen dess kostnadsandel enligt löpande räkning. I exploateringsavtalet har parterna möjlighet att närmare överenskomma om tidpunkter för betalning med hänsyn till den utbyggnadsordning- och takt som planeras dels på den allmänna platsmarken, dels inom den framtida kvartersmarken.

§ 9

SPECIALLÄGENHETER OCH KOMMUNALA LOKALER

Bolagen är medvetetna om att detaljplanerna kan behöva innehålla byggrätt för förskola. Parterna ska inför tecknande av exploateringsavtal föra en diskussion om förutsättningarna att uppföra speciallägenheter samt lokaler för förskola, social omsorg och service.

§ 10

SOPSUGANLÄGGNING

Parternas gemensamma planeringsinriktning är att avfallshanteringen inom Området ska ske via en stationär sopsuganläggning med kommunalt huvudmannaskap. Bolagen ska verka för att ingå avtal med Stockholm Avfall AB kring en sådan anläggning.

§ 11

EXPLOATERINGSAVTAL

För genomförandet av de kommande detaljplanerna ska exploateringsavtal träffas mellan parterna innan antagandet av de nya detaljplanerna. Utöver ovan nämnda punkter ska avtalet på sedvanligt sätt reglera genomförandefrågorna för bebyggelsen såsom t.ex. ansvar vid överlåtelser och säkerheter för genomförandet.

Exploateringsavtal ska villkoras av att beslut om antagande av ny detaljplan vinner laga kraft.

§ 12

SOLIDARISKT ANSVAR

Fastighets AB Balder (org.nr. 556525-6905) åtar sig gentemot Staden att solidariskt med Bolagen ansvara för fullgörandet av samtliga åtaganden och förpliktelser enligt detta avtal och enligt det /de exploateringsavtal som Staden och Bolagen kan komma att ingå för Fastigheten.

§13

ÖVERLÅTELSE

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

§ 14

AVTALETS GILTIGHET

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 § 11 ovan träffats mellan Staden och Bolagen senast 2022-12-31. Vid eventuellt upphörande är dock Bolagen skyldiga att betala Stadens upparbetade kostnader enligt Fördelningsnyckeln.

* * * * *

Detta föravtal är upprättat i fyra exemplar av vilka parterna och Fastighets AB Balder tagit varsitt.

Stockholm den

För Stockholms kommun genom
dess exploateringsnämnd

.....
()

.....
()

Stockholm den

För Stockholms
travsällskap

.....
()

.....
()

Stockholm den

För Solvalla Fastighet 1A AB, Solvalla Fastighet 1B AB, Solvalla Fastighet 1C AB, Solvalla Fastighet 1D AB, Solvalla Fastighet 1E AB, Solvalla Fastighet 2A AB, Solvalla Fastighet 2B AB, Solvalla Fastighet 2C AB, Solvalla Fastighet 2D AB, Solvalla Fastighet 2E AB, Solvalla Fastighet 3A AB, Solvalla Fastighet 3B AB, Solvalla Fastighet 3C AB, Solvalla Fastighet 3D AB, Solvalla Fastighet 3E AB, Solvalla Fastighet 4A AB, Solvalla Fastighet 4B AB, Solvalla Fastighet 4C AB, Solvalla Fastighet 4D AB, Solvalla Fastighet 4E AB, Solvalla Fastighet 5A AB, Solvalla Fastighet 5B AB, Solvalla Fastighet 5C AB, Solvalla Fastighet 5D AB, Solvalla Fastighet 5E AB

.....
()

.....
()

.....den.....

För Fastighets AB Balder

.....
()

.....
()

BILAGOR:

1. Strukturskiss 2017-12-20
2. Karta över Området
3. Södra Solvallastaden - princip för kostnadsfördelning mellan markägare

Bilaga 1 till föravtal
Södra Solvallastaden



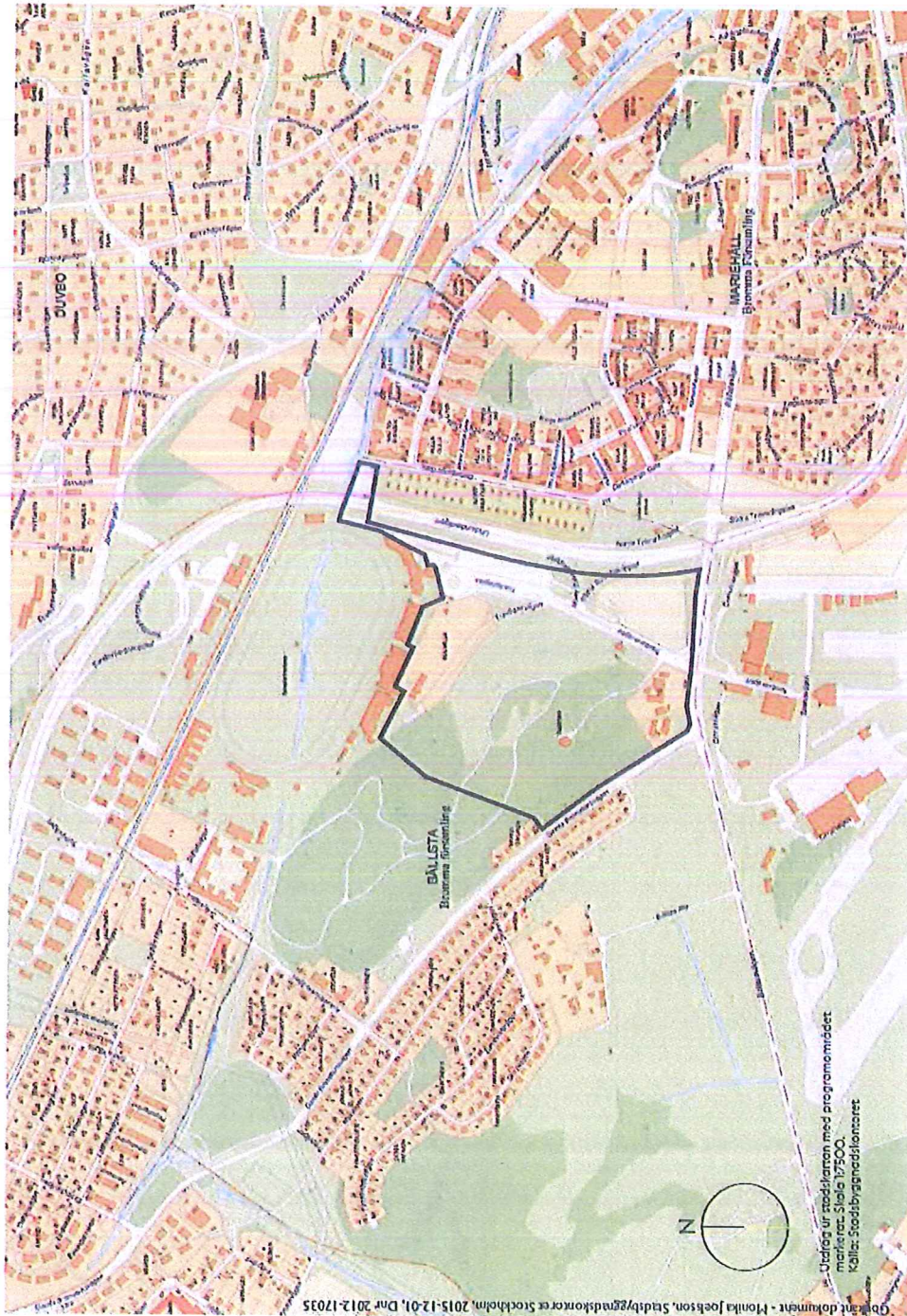
Illustrationsplan
2017-12-20
UA097

ETTELVA ARKITEKTER/



SOLVALLASTADEN

Karta med Området markerat



Bilaga 3. Södra Solvallastaden - princip för kostnadsfördelning mellan markägare

2018-10-02

Användning	Stadens byggrätt kvm ljus BTA	Bolagets byggrätt kvm ljus BTA	Total byggrätt kvm ljus BTA	Värde- faktor	Stadens byggrätt x värdefaktor	Bolagets byggrätt x värdefaktor	Total byggrätt x värdefaktor
Bostad kv 11		11 440	11 440				
Bostad kv 12		12 580	12 580				
Bostad kv 13	3 424	6 616	10 040				
Bostad kv 14	6 220		6 220				
Bostad kv 21 ¹		13 240	13 240				
Bostad kv 22		16 460	16 460				
Bostad kv 23	11 780	6 570	18 350				
Bostad kv 24	15 060		15 060				
Bostad kv 31		18 740	18 740				
Bostad kv 32		17 700	17 700				
Bostad kv 33	4 823	11 237	16 060				
Bostad kv 34	16 840		16 840				
Totalt bostäder	58 148	114 582	172 730	1,00	58 148	114 582	172 730
Skola kv 15²	8 000		8 000	0,25	2 000		2 000
Förskola kv 10	1 800		1 800				
Förskola kv 21		1 610	1 610				
Förskola kv 22		1 010	1 010				
Förskola kv 23	629	351	980				
Totalt förskola	2 429	2 971	5 400	0,25	607	743	1 350
Hotell kv 35	7 000		7 000	0,45	3 150		3 150
Bostad kv 35	6 000		6 000	1,00	6 000		6 000
Totalt hotelitomten	13 000		13 000				
Arenalokaler kv 41		11 700	11 700	0,35		4 095	4 095
Summa:	81 577	129 253	210 830		69 905	119 420	189 325

Fördelningsnyckel:

Stadens andel 37% (Stadens byggrätt x värdefaktor/ total byggrätt/ total byggrätt x värdefaktor)

Bolagets andel 63% (Bolagets byggrätt x värdefaktor/ total byggrätt/ total byggrätt x värdefaktor)

1: kan ev. bli viss BTA på stadens mark

2: exkl. redan befintlig byggnad Antaganden om kvartersindelning, byggrätt mm bygger på strukturskiss daterad 2017-12-20