

EXPLOATERINGSAVTAL

mellan

Österåker Kommun

och

Näsängen Utveckling AB

avseende genomförandet av Dp. Näsängen (Etapp 1)

[datum]

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	BAKGRUND	3
2	EXPLOATÖRENS ÅTAGANDEN	3
3	KOMMUNENS ÅTAGANDEN	6
4	EXPLOATÖRENS BYGGNATION	6
5	GENOMFÖRANDE	7
6	ÖVRIGA VILLKOR	9

BILAGOR

Bilaga 1	Plankarta
Bilaga 2	Plan- och genomförandebeskrivning
Bilaga 3	Huvudtidplan jämte etappindelning
Bilaga 4	Förprojektering
Bilaga 5	Övertagande av drift
Bilaga 6	Skötselplan
Bilaga 7	Hållbarhetsprogram
Bilaga 8	Räkneexempel VA

DETTA EXPLOATERINGSAVTAL ("Avtalet") är träffat dag som nedan ("Avtalsdagen") mellan:

- (1) **Österåkers Kommun**, organisationsnummer 212000-2890 ("**Kommunen**");
och
- (2) **Näsängen Utveckling AB**, organisationsnummer 559117-7844 ("**Exploatören**"),
i det följande gemensamt benämnda "**Parterna**" och envar "**Part**".

1 BAKGRUND

- 1.1 Kommunen har tillsammans med Exploatören upprättat ett förslag till ny detaljplan för Näsängen ("**Detaljplanen**"), **bilaga 1**, med därtill hörande plan- och genomförandebeskrivning, **bilaga 2**. Avtalets syfte är att klargöra hur detaljplanen inom exploateringsområdet, se p 1.2 nedan, ska genomföras.
- 1.2 ("**Exploateringsområdet**") är beläget ca 2 km sydväst om centrala Åkersberga och ansluter till detaljplaneområdet för Täljöviken. Exploateringsområdet omfattar hela förslaget till detaljplanen, **bilaga 1**. Inom Exploateringsområdet ligger fastigheterna Näs 7:1, 7:3 och 7:5, vilka alla ägs eller företräds av Exploatören.
- 1.3 Exploateringsområdet bestående av i p 1.2 angivna fastigheter och fastighetsdelar, kallas nedan Exploateringsfastigheten.

2 EXPLOATÖRENS ÅTAGANDEN

Överlåtelse av mark

- 2.1 Exploatören ska genom fastighetsbildning vederlagsfritt till Kommunen överlåta (i) mark som enligt Detaljplanen är utlagd som allmän platsmark under kommunalt huvudmannaskap och (ii) det vattenområde som finns inom Exploateringsfastigheten. Exploatören ska också svara för de förrättningskostnader som uppstår i samband med detta. Kommunen ska tillträda den allmänna platsmarken och vattenområdet tidigast då lantmäterimyndighetens fastighetsbildningsbeslut vunnit laga kraft. Fram till dess Kommunen, enligt p 5.12 - 5.14, övertagit drift av allmän platsmark och anläggningar på sådan mark, äger dock Exploatören vederlagsfritt disponera marken. Kommunen ansvarar för att ansökan om lantmäteriförrättning skickas in till Lantmäteriet senast tre månader efter att Detaljplanen vunnit laga kraft.
- 2.2 Kommunens tillträde till mark och vattenområden enligt punkt 2.1 ska i allt väsentligt följa den etappindelning som redovisas i överenskommen huvudtidplan, **bilaga 3 ("Huvudtidplanen")**.
- 2.3 Exploatören ska tillse att de mark- och vattenområden som ska överlåtas till Kommunen enligt punkt 2.1 inte besväras av inteckningar, servitut eller andra rättigheter som utan inskrivning i fastighetsregistret kan göras gällande gentemot fastighetsägaren. Vidare förbinder sig Parterna att acceptera de mindre avvikelser avseende mark- och vattenområdenas omfattning som lantmäterimyndigheten kan komma att kräva för genomförandet av de fastighetsbildningsåtgärder som avses i punkt 2.1.
- 2.4 Exploatören ansvarar för att genomföra de fastighetsbildningsåtgärder inom kvartersmark som krävs för Detaljplanens genomförande.

Upplåtelse av rättigheter avseende VA och belysning

- 2.5 Exploatören förbinder sig att utan ersättning, upplåta rätt att för all framtid bibehålla ledningar och tillhörande anordningar för vatten, spillvatten och dagvatten samt pumpstationer belägna inom Exploateringsfastigheten. Exploatören bekostar eventuella ledningsrättsförrättningar som krävs för Detaljplanens genomförande.
- 2.6 Exploatören förbinder sig att utan ersättning, upplåta rätt att bibehålla, underhålla och förnya gatubelysning och dess ledningar utanpå och innanför fasad i huvudsaklig överensstämmelse med förprojekteringarna, se **bilaga 4**

El- och värmeförsörjning

- 2.7 Vid Exploateringsfastighetens anslutning till eldistributionsnätet skall Exploatören följa den lokala nätägarens anvisningar.
- 2.8 Måste, inom Exploateringsfastigheten befintliga, elledningar eller andra ledningar flyttas på grund av detaljplanens genomförande, ankommer det på Exploatören att tillsammans med nätägaren kommer överens om erforderliga arbeten och villkoren för dessa.
- 2.9 Inom Exploateringsfastigheten kan det finnas möjlighet att ansluta bebyggelse till fjärrvärmenätet. Detta förutsätter ett samarbete mellan Exploatören och fjärrvärmedistributören. Eventuellt krävs en provisorisk panncentral innan fjärrvärmenätet är utbyggt i Kanalstaden. Exploatören ansvarar för att arbetet sker i samarbete med fjärrvärmedistributören och står för de kostnader som kan uppkomma i samband med utbyggnad och anslutning till nät, om inte annat avtalas. Detsamma gäller övriga anslutningar, exempelvis för data, som kan bli aktuella inom Exploateringsfastigheten.

Etableringsplan och miljöprogram

- 2.10 Exploatören ansvarar för att en etableringsplan samt ett miljöprogram upprättas och följs inför varje fas i exploateringen. Miljöprogrammet ska reglera hur värdefull mark, vegetation och vatten ska skyddas från skador samt hur läckage av miljöfarliga ämnen ska undvikas. Miljöprogrammen ska godkännas av kommunen.

Byggtrafik

- 2.11 Exploatören ansvarar för att ingen byggtrafik avseende utbyggnaden av kvartersmark i Näsängen sker genom Täljöviken eller näs gårds allé utan godkännande av kommunen.

Ersättning till kommunen

- 2.12 Exploatören ska till Kommunen betala ersättning för Kommunens anställdas och externt anlitade personers skäliga tid för projektets genomförande efter att Detaljplanen vunnit laga kraft. För kommunens anställda utgår ersättning enligt vid tidpunkten gällande Österåkers Kommuns plan- och bygglovstaxa.

Kommunen har rätt att anlita extern personal/ konsulter för exempelvis kontroll/ byggledning och upphandling, detta ersätts enligt Kommunens avtal med extern personal/konsulten. Omfattning av konsult informeras i styrgruppen

(styrgruppen definieras i 5.6).

- 2.13 All ersättning för kommunens detaljplanearbete är slutligt reglerad mellan parterna.

Exploateringsbidrag

- 2.14 Parterna är överens om att Exploatören till Kommunen ska utge ett exploateringsbidrag ("**Exploateringsbidraget**") motsvarande kostnaden för den eller de entreprenörer som kommunen upphandlat enligt punkt 5.5.
- 2.15 Exploatören ska till kommunen lämna ett ytterligare bidrag om 6 miljoner kronor för delfinansiering av anläggningar för vattenförsörjning och avlopp. Bidraget ska delfinansiera överföringsledningen via Svinningevägen samt pumpstation vid Täljöviken. Anläggningarna är nödvändiga för detaljplanens genomförande.
- 2.16 Exploatören svarar för kostnaden i det fall mervärdesskatt uppstår.
- 2.17 Exploateringsbidraget enligt punkt 2.14 och 2.15 ska betalas till Kommunen i takt med att bygglov för nybyggnation av bostäder meddelas inom Exploateringsfastigheten, innebärande att en del av Exploateringsbidraget förfaller till betalning en månad efter att Kommunen lämnat bygglov för uppförande av bostadsbebyggelse inom Exploateringsfastigheten och bygglovsbeslutet vunnit laga kraft. Den del av Exploateringsbidraget som förfaller till betalning i samband med ett lagakraftvunnet bygglovsbeslut ska beräknas med utgångspunkt i den enligt bygglovsbeslutet medgivna bebyggelsen omfattning, d.v.s. antal kvm ljus BTA bostäder, i relation till den totala omfattningen av den tillåtna bostadsbebyggelsen enligt Detaljplanen, d.v.s. antal kvm ljus BTA bostäder som Detaljplanen ger utrymme för.
- 2.18 Årligen sker avstämning av bedömd slutkostnad. Styrgruppen (styrgruppen definieras i p 5.6) beslutar om utdebiteringens nivå för att eftersträva den slutliga kostnaden.
- 2.19 Exploatören ska ställa säkerhet för sin skyldighet att fullgöra åtaganden enligt Avtalet.

Såvitt avser erläggande av exploateringsbidrag till Kommunen ska säkerhet ställas om som mest 150 000 000 kr. Säkerheten ska ställas senast i samband med att Kommunen ådrar sig kostnader för, eller ingår avtal varigenom Kommunen åtar sig ett kostnadsansvar för, fullgörande av sitt åtagande enligt detta exploateringsavtal. Parterna är ense om att den ställda säkerheten aldrig behöver vara större än det belopp som Kommunen vid varje tidpunkt kan kräva av Exploatören. Parterna är därför ense om att säkerheten kan variera över tid och därtill ska skrivas ned procentuellt i den takt Exploatören betalar ersättningar till Kommunen.

För Kommunens kostnader som Exploatören ännu ej erlagt exploateringsbidrag motsvarande, utgår ränta med STIBOR 3M + 2,5 %.

Godtagbar säkerhet är alltid pantbrev i fast egendom, bankgaranti, kreditförsäkring eller annan säkerhet som kan godtas av kommunen exempelvis fullgod moderbolagsborgen. Säkerheten kan utgöras av en kombination av olika säkerheter.

3 KOMMUNENS ÅTAGANDEN

- 3.1 Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmänt VA inom Exploateringsområdet. Exploatören bekostar den VA-utbyggnad som krävs för detaljplanens genomförande genom exploateringsbidraget som anges under punkt 2 och genomförande under punkt 5.

4 EXPLOATÖRENS BYGGNATION

Tidplan och samordning

- 4.1 Exploatören ska sträva efter att Exploateringsfastigheten exploateras i enlighet med Detaljplanen och villkoren i detta Avtal. Parterna ska också verka för att genomförandet av Detaljplanen sker i enlighet med Huvutidplanen och den etappindelning som där redovisas.
- 4.2 Exploatören kommer att, i huvudsaklig överensstämmelse med Detaljplanens genomförandebeskrivning, inom Exploateringsfastigheten genomföra Detaljplanen genom att (i) samordna utförandet av allmän platsmark enligt villkoren i detta Avtal och (ii) överlåta de kvartersområden på Exploateringsfastigheten som enligt Detaljplanen får bebyggas med bostäder, kommersiella lokaler och annan offentlig service.

Gestaltungsanvisningar och hållbarhetsprogram

- 4.3 Exploatören ska sträva efter att Exploateringsfastigheten bebyggs i huvudsaklig överensstämmelse med den till Detaljplanen tillhörande planbeskrivningen samt gestaltungsprogram och hållbarhetsprogram. Detta innebär också, beträffande den bostadsbebyggelse som ska uppföras inom Planområdet, att Exploatören ska tillse att den eller de aktörer som förvärvar kvartersområden inom Exploateringsfastigheten gör motsvarande åtagande.
- 4.4 Kommunen medger dock att avsteg görs från de i gestaltungsprogrammet upptagna gestaltungsanvisningarna och hållbarhetsprogrammet i den utsträckning som krävs för att Exploatören, på marknadsmässigt godtagbara villkor, ska kunna överlåta kvartersområden med byggrätter inom Exploateringsområdet. De avsteg som görs bör uppvisa samma grad av hållbarhet och attraktivitet som de som beskrivs i hållbarhetsprogrammet och gestaltungsprogrammet. Exploatören är införstådd med gestaltungsanvisningarnas och hållbarhetsprogrammets betydelse för Kommunens utveckling av Exploateringsområdet och förbinder sig att marknadsföra byggrätterna i syfte att hitta aktörer som är villiga att utveckla Exploateringsområdet i huvudsaklig överensstämmelse med gestaltungsanvisningarna och hållbarhetsprogrammet. Exploatörens möjlighet att göra avsteg från gestaltungsanvisningarna och hållbarhetsprogrammet enligt denna punkt får alltså enbart tillämpas om Exploatören, trots rimliga marknadsföringsinsatser, inte lyckats hitta aktörer som är villiga att utveckla kvartersmarken i huvudsaklig överensstämmelse med Kommunens gestaltungsanvisningar och hållbarhetsprogram.

Jordningställande av kvartersmark

- 4.5 Exploatören ska ensam svara för kostnader hänförliga till utbyggnad av kvartersmark inom Exploateringsfastigheten, innebärande bl.a. att Exploatören bekostar de fastighetsbildningsåtgärder (inklusive servitut och

gemensamhetsanläggningar) som måste tillskapas som ett led i genomförandet av Detaljplanen.

- 4.6 I syfte att sänka kostnader och effektivisera utförandet av entreprenadarbeten inom kvartermarken kan Exploatörens projektering och upphandling av sådana arbeten komma att samordnas med den upphandling som ska ske enligt p 5.5.

5 GENOMFÖRANDE

Upphandling och utförande

- 5.1 Exploatören ska i samråd med Kommunen, på egen bekostnad genomföra projektering avseende de anläggningar och den byggnation som ska ske på allmän platsmark inom Exploateringsområdet. Projekteringen ska i huvudsak ske i enlighet med de av Kommunen framtagna förprojekteringarna, **bilaga 4**, samt de engångsåtgärder som beskrivs i skötselplanen, **bilaga 6**, och hållbarhetsprogrammet, **bilaga 7** för allmän platsmark. I projekteringen ska även ingå sådana åtgärder som krävs för att offentlig konst ska kunna anläggas, såsom framdragnings- och inkopplingsarbeten för vatten/pumpsystem, grundläggning, fundament (under mark) och del i arbetet vid montage. För de områden som inte behandlas i förprojekteringarna inom allmän platsmark gäller standard efter vid varje tidpunkt gällande Österåkers Kommuns tekniska handbok och Österåkers Vatten AB:s VA-standard.
- 5.2 Exploatören ska också i samråd med Kommunen, på egen bekostnad, genomföra projektering avseende den vägförbindelse som utmarkerats på fastighetskarta enligt **bilaga 4**. Projekteringen ska syfta till att vägen byggs/rustas upp i en sådan omfattning som krävs för att hela Exploateringsområdet ska tillförsäkras en godtagbar vägförbindelse från och till allmän väg. Vägen ska projekteras i huvudsaklig enlighet med **bilaga 4**.
- 5.3 Exploatören ska också i samråd med Kommunen, på egen bekostnad, genomföra projektering avseende den brygga med kallbadhus inom exploateringsområdet som ska bli en målpunkt för Exploateringsområdet. Utformning av anläggningen beslutas i den styrgrupp som beskrivs i p 5.6.
- 5.4 Exploatören ska tillsammans med Kommunen bilda en arbetsgrupp som har uppdraget att ta fram offentlig konst inom Exploateringsområdet. Kommunens vid tidpunkten gällande konstpolicy ska vara vägledande i arbetet. För konstinköp till allmän platsmark har exploatören på egen bekostnad avsatt en budget om 5 miljoner kronor. I det fall arbetsgruppen inte kan komma överrens fungerar styrgruppen som beskrivs i p 5.5 som beslutsfattande. Kommunen äger rätt att adjungera förvaltningschef för Kommunens kultur och fritidsförvaltning att delta i diskussionen avseende frågor rörande offentlig konst.
- 5.5 Kommunen ska i samråd med Exploatören genomföra upphandling, ombesörja erforderliga myndighetstillstånd samt dels anlägga allmän platsmark inom Exploateringsområdet, huvudsakligen i enlighet med de enligt p 5.1 framtagna projekteringshandlingarna, dels bygga/utföra vägförbindelse i enlighet med de enligt p 5.2 framtagna projekteringshandlingarna, dels bygga/utföra bryggan med kallbadhus i enlighet med de enligt p 5.3 framtagna

projekteringshandlingarna. Upphandlingarna ska ske så snart som möjligt efter Detaljplanens lagakraftvinnande och projekterings färdigställande enligt p 5.1, 5.2 och 5.3. Upphandlingarna ska ske i enlighet med lag (2016:1145) om offentlig upphandling. Exploatören har inte rätt till någon ersättning för sitt biträde.

- 5.6 Med samråd enligt ovan avses att Exploatören har rätt att på egen bekostnad delta i den styrgrupp som Kommunen och Exploatören kommer att bilda.
- 5.7 Parterna är ense om att styrgruppens arbete ska styra mot de kvalitéer och ambitioner för allmän platsmark som förprojekteringarna, **bilaga 4**, Detaljplanen och övriga planhandlingar redovisar. Styrgruppen ska fatta beslut om utformning, tider, upphandlingar etc. samt om eventuella avvikelser från framtagna projekteringshandlingar och eventuell möjliga justeringar i förhållande till Detaljplanen och planhandlingar. Parterna är vidare ense om att åtagandena angivna i p 5.1, 5.2, 5.3, 5.4 och 5.5 ska fullgöras i huvudsaklig överensstämmelse med huvudtidplanen, **bilaga 3** och den etappindelning som där redovisas. För det fall projekteringen, upphandlingen, Detaljplanen, kommande bygglov etc. inte fullgörs/antas/fattas/vinner lagakraft på sätt parterna utgått från, ska huvudtidplanen och etappindelningarna, om parterna inte överenskommer om annat, förskjutas i den utsträckning som därvid uppkommande tidsutdräkter nödvändiggör.
- 5.8 Parterna är också ense om att styrgruppens arbete ska styra mot de kvalitéer och ambitioner för vägförbindelsen som redovisas i p 5.2. Styrgruppen ska fatta beslut om utformning, tider, upphandlingar etc. samt om eventuella avvikelser från framtagna projekteringshandlingar och eventuell möjliga justeringar. Parterna är vidare ense om att åtagandena angivna i p 5.2 och 5.5 ska fullgöras i huvudsaklig överensstämmelse med huvudtidplanen, **bilaga 3** och den etappindelning som där redovisas. För det fall projekteringen, upphandlingen, Detaljplanen, kommande bygglov etc. inte fullgörs/antas/fattas/vinner lagakraft på sätt parterna utgått från, ska huvudtidplanen och etappindelningarna, om parterna inte överenskommer om annat, förskjutas i den utsträckning som därvid uppkommande tidsutdräkter nödvändiggör.
- 5.9 Styrgruppen ska bestå av tre representanter från vardera parten. För beslut i styrgruppen krävs enhällighet.
- 5.10 Tilldelningsbeslut i av Kommunen genomförda upphandlingar ska alltid fattas av Kommunen.
- 5.11 Det antecknas särskilt att Kommunen inte genom bestämmelserna i denna punkt har något inflytande över den projektering och upphandling som Exploatören kommer att genomföra för fullgörande av sina åtaganden enligt punkt 4.

Skötsel av allmänna anläggningar

- 5.12 Kommunen svarar såsom huvudman för allmän platsmark inom Detaljplanen, för alla drift- och underhållsåtgärder hänförliga till allmänna anläggningar inom Exploateringsområdet. Kommunens drift- och underhållsansvar ska utövas i enlighet med en av Parterna upprättad skötselplan, **bilaga 6**.
- 5.13 Kommunen ska överta ansvaret för drift och underhåll enligt punkt 5.12 då respektive anläggning är besiktad och godkänd.

- 5.14 För huvudgatan ska Kommunen överta ansvaret för drift den dag då allmän trafik nyttjar huvudgatan, d.v.s. när första personen är inflyttad i Exploateringsområdet eller då busstrafik börjar gå genom området, se **bilaga 5**. För sträcka A ska Kommunen överta ansvaret för drift efter delbesiktning AG, se **bilaga 5**. Kommunen övertar ansvaret för underhåll av huvudgatan då anläggningen vid besiktning godkänts.

Ersättning för k- och q-bestämmelser

- 5.15 Exploatören avstår från ersättning för k- och q-bestämmelser som uppkommer med Detaljplanens lagkraftvinnande.

6 ÖVRIGA VILLKOR

Gatukostnader och anläggningsavgifter

- 6.1 Genom fullgörandet av sina åtaganden enligt detta Avtal är Exploatören (liksom de framtida fastighetsägare som förvärvat kvartersmark med byggrätter inom Exploateringsområdet) inte skyldig att enligt 6 kap 24-25 §§ plan- och bygglagen (2010:900) svara för ytterligare kostnader hänförliga till utförandet och iordningställandet av allmän platsmark inom Planområdet.
- 6.2 Exploatören liksom de framtida fastighetsägare som förvärvat kvartersmark med byggrätter inom Exploateringsområdet) ska svara för de anläggningsavgifter och liknande kostnader som uppkommer i samband med utbyggnaden av eldistribution och fjärrvärmnät inom Planområdet.
- 6.3 Efter att VA inom Exploateringsområdet är utbyggt, godkänd vid slutbesiktning och bekostad enligt punkt 3.1 återstår för varje fastighetsägare att erlägga huvudanläggningsavgift enligt §5.8 i Österåkers kommuns vad varje tidpunkt gällande VA-taxa, se räkneexempel **bilaga 8**. Huvudanläggningsavgiften ska erläggas då Exploatören eller den till vilken Exploatören överlåtit Exploateringsfastigheten eller del därav, erhållit godkänt bygglov. Anläggningsavgift ska alltid erläggas inklusive moms.

Överlåtelse av exploateringsavtalet

- 6.4 Part äger inte rätt att överlåta sina rättigheter eller skyldigheter enligt detta Avtal med mindre än att den andra Parten lämnat sitt skriftliga medgivande till detta.

Överlåtelse av Exploateringsfastigheten eller del därav

Vid överlåtelse av fastighet inom Exploateringsområdet ska Exploatören i överlåtelsehandling förbehålla sig rätten att för köparens räkning kunna skicka in ansökan om förrättning enligt punkt 2.4. Har ansökan redan skett, men rättigheter ej ännu skrivits in, ska Exploatören förbehålla sig rätten att fullgöra förrättningen. Alternativt ska Exploatören tillse att köparen övertar samtliga förpliktelser avseende dessa upplåtelse.

Avtalets giltighet

Detta avtal träder i kraft under förutsättning *dels* att kommunfullmäktige, genom beslut som vinner laga kraft, godkänner Avtalet

dels att kommunfullmäktige, genom beslut som vinner laga kraft, antar Detaljplanen för Exploateringsområdet i huvudsaklig överensstämmelse med förslaget.

Tvist

Tvist som uppkommer med anledning av detta avtal ska, om den inte kan lösas mellan parterna, avgöras av svensk allmän domstol med tillämpning av svensk rätt.

Ändringar och tillägg

Eventuella ändringar eller tillägg till detta avtal skall ske skriftligen och godkännas av bägge Parterna.

Detta Avtal har upprättats i två (2) likalydande exemplar av vilka Parterna tagit varsitt.

Österåker den [datum]

Österåkers Kommun

Näsängen Utveckling AB

[namn]

[namn]

[namn]

[namn]