

Mellan Österåkers kommun (org.nr 212000-2890), Box 103 18422 Åkersberga, nedan kallad **Kommunen**, och JM AB (org. nr. 556045-2103), Gustav III:s boulevard 64 Solna, nedan kallad **Exploatören**, har träffats följande

## Ramavtal

avseende Exploateringsprojektet Tuna 6:151 m.fl. i Österåkers kommun.

### § 1 BAKGRUND OCH SYFTE

Kommunstyrelsen gav den 2019-08-26 Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ta fram ett detaljplaneförslag för Tuna 6:151 m.fl. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförande av flerbostadshus i ett centralt och stationsnära läge som bidrar till att göra området kring Tuna station mer levande. Området är idag planlagt för bostads- och småindustriändamål.

Berört område för detta avtal är avgränsat i svart i **bilaga 1** och är beläget i Tuna i Österåkers kommun ca 200m från Tuna Gård järnvägsstation.

Området omfattar fastigheterna Tuna 6:72, Tuna 6:151, Tuna 6:150, Tuna 6:141, Tuna 6:2, parkområdet inom Tuna 3:1 samt delar av Västra Banvägen inom fastigheten Tuna 3:1. Fastigheterna Tuna 6:72, 6:141 & 6:2 ägs av bolag, Tuna 3:1 ägs av Österåkers kommun. Fastigheterna Tuna 6:151 och Tuna 6:150 ägs av privatpersoner. Exploatören har tecknat köpeavtal med fastighetsägarna. Avtalen är villkorade av att detaljplanen vinner laga kraft. Senast 14 dagar efter att detaljplanen vunnit laga kraft ska exploatören ha betalat och tillträtt fastigheterna.

Österåkers kommun deltar i Sverigeförhandlingen i och med utbyggnaden av Roslagsbanan. Vid framtagande av ny detaljplan inom det så kallade *influensområdet* ska överenskommelse om medfinansieringsersättning, *värdeåterföring*, vara ett av villkoren i exploateringsavtalet.

Syftet med detta avtal är att reglera den övergripande ansvarsfördelningen och att reglera huvudprinciperna i kommande genomförandeavtal. Detta avtal kommer att, vid antagande av detaljplan, ersättas av exploateringsavtal.

### § 2 EXPLOATERINGSOMRÅDET

Geografiskt omfattar åtagandena i detta avtal det exploateringsområde, nedan kallat **Området** som har markerats med svart begränsningslinje på bifogad kartbilaga, **bilaga 1**. Områdets gränser kan komma att justeras i exploateringsavtalet.

Exploatören och Kommunen skall tillsammans verka för att en ny detaljplan för Området tas fram, antas, vinner laga kraft och genomförs.

Detaljplanens exakta gränser beslutas i detaljplaneprocessen.

Exploatören förbinder sig att genomföra exploatering av kvartersmarken inom Området.

Plankostnadsavtal har tecknats mellan Kommunen och Exploatören 2020-02-17.

Exploatören är medveten om att kommunfullmäktige inte är bunden av detta avtal vid antagandeprovning av detaljplaner inom Området.

### **§ 3 MARKÖVERLÅTELSE OCH LANTMÄTERIFÖRRÄTTNINGAR**

#### **§ 3.1 Marköverlåtelser mellan kommunen och exploatören**

Exploatören överlåter utan ersättning de delar inom Området som i kommande detaljplanen berörande Området utgörs av allmän plats till Kommunen.

Överlåter Kommunen till Exploatören markområden inom fastigheten Tuna 3:1, som enligt kommande detaljplan berörande Området utgörs av kvartersmark, görs detta mot ersättning som regleras i kommande exploateringsavtal.

#### **§ 3.2 Fastighetsbildning**

Kommunen skall inte ansöka om fastighetsbildning till lantmäteriet i samråd med Exploatören. Ansökan skall innehålla marköverlåtelserna enligt § 3.1. Ansökan skall ske snarast efter det att detaljplanen har vunnit laga kraft. Parterna kan senare överenskomma om annat. Exploatören erlägger kostnader avseende fastighetsbildningen.

Övriga för Områdets nödvändiga lantmäteriförrättningar, beställes och bekostas av Exploatören.

#### **§ 3.3 Tillträde och nyttjanderätt**

Tillträde enligt § 3.1 sker när fastighetsbildningsbeslutet vunnit laga kraft eller vid den tidpunkt som parterna skriftligen kommer överens om.

#### **§ 3.4 Servitut mm**

Om Exploatören anser det vara nödvändigt att placera anläggningsdelar (till exempel stuprör, dräneringar eller dagvattenledningar) på allmän platsmark, så skall lägen för sådana anläggningsdelar överenskommas med Kommunen i förväg, samt regleras genom servitutsavtal.

### **§ 4 UTFÖRANDE OCH BEKOSTANDE AV ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR**

#### **§ 4.1 Allmän plats med kommunalt huvudmannaskap**

Kommunen ansvarar för projektering, upphandling och anläggande av allmän plats, för vilken Kommunen är huvudman. Parterna kan senare överenskomma om annat.

Exploatören bekostar, i form av gatukostnadsersättning, anläggande av de allmänna platserna inom de blivande detaljplanerna alternativt fakturerar Kommunen Exploatören de faktiska kostnaderna för anläggande av de allmänna platserna inom de blivande detaljplanerna löpande.

Beslut om vad som ska ingå i allmän platsmark inom detaljplaneområdet, tas under detaljplaneprocessen.

Exploatören ska svara för och bekosta projektering samt genomförande av de återställande- och avslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid den blivande kvartersmarken, till följd av Exploatörens bygg- och anläggningsarbeten på den blivande kvartersmarken.

#### § 4.2 Allmänna, kommunala VA-anläggningar

Angående kommunala VA-anläggningar ska en dialog mellan huvudmannen för de kommunala VA-anläggningarna, Österåkers Vatten och Exploatören föras. Överenskommelse sker i samband med antagande av detaljplanen.

### **§ 5 UTFÖRANDE OCH BEKOSTANDE AV ÖVRIGA ANLÄGGNINGAR**

#### § 5.1 Allmänt om byggnation på kvartersmark

Exploatören skall svara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom kvartersmark.

Exploatören ansvarar för att utbyggnaden på kvartersmark under pågående arbete utformas så att de boende som flyttar in i Området kan nå allmän plats.

#### § 5.2 Dagvatten

Åtgärder för fördröjning och system som nyttjar dagvattnet som resurs inom Området skall ske. Anslutning till kommunal dagvattenledning med anslutningspunkt vid fastighetsgräns. Under detaljplanearbetet skall principer för hantering av dagvatten inom Området utredas.

#### § 5.3 Avfallshantering

Vägar inom Området ska anläggas så att de är farbara med sedvanliga avfallsfordon fram till avfallsutrymmen.

#### § 5.4 Parkering

Erforderlig parkering för fordon ska av Exploatören anordnas inom kvartersmark. För besöksparkering kan tillgodoräknas kantstensparkering som tillskapas inom detaljplaneområdets gatumark. Cykelparkering ska anordnas och utformas för att underlätta och främja alternativa transporter.

#### § 5.5 Ledningar för el, telekommunikationer, fjärrvärme

Exploatören ska i samråd med ledningsägare och berörda kommunala förvaltningar svara för samordning av ledningsdragning och de eventuella ledningsflyttar som krävs för

exploateringens genomförande. Exploatören bekostar sådan ledningsomläggning som är nödvändig till följd av exploateringen.

Befintliga anläggningar ska hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden.

## **§ 6 UTGÅNGSPUNKTER FÖR GENOMFÖRANDE**

### **§ 6.1 Offentlig service**

Exploatören är medveten om att Kommunen under tiden för detaljplaneprocessen kan komma att ställa krav på offentliga funktioner. Specificering av eventuella krav regleras i exploateringsavtalet. Kommunen är medveten om att eventuella krav på offentliga funktioner kan komma att leda till omprojektering. Kommunen bekostar en eventuell omprojektering om sådan krävs.

### **§ 6.2 Miljö och hållbarhet**

Parterna är överens om att ekologiskt och klimatmässigt uthålliga lösningar ska eftersträvas och miljöaspekter ska beaktas i planeringen.

### **§ 6.3 Tidplan**

Exploatören och Kommunen ska gemensamt upprätta en huvudtidplan för hela exploateringsprojektet. Om part ser att en avvikelse sker eller riskerar att ske mot huvudtidplanen ska den andra parten informeras om detta utan fördröjning.

### **§ 6.4 Samordning**

Tidplan för Exploatören och Kommunens entreprenader ska stämmas av. Om skeden inträffar då såväl Exploatören som Kommunen har pågående entreprenader, och dessa angränsar, ska samordningsmöte ske.

### **§ 6.5 Markföreningar**

Exploatören ansvarar för markmiljöutredningar samt har kostnadsansvaret för efterbehandling av de markföreningar som erfordras för genomförande av detaljplanen i blivande kvartersmark och i den mark som överläts från Exploatören till Kommunen.

Om markföreningar påträffas i samband med utbyggnad av allmän plats på mark som idag ägs av exploatören ansvarar Kommunen för anmälan till berörd tillsynsmyndighet. De merkostnader som hanteringen av dessa kan medföra läggs till kostnaden för allmän plats enligt §4.1.

### **§ 6.6 Fornlämningar**

Om fornlämningar påträffas i samband med utbyggnad av kvartersmark ansvarar Exploatören för anmälan till länsstyrelsen och bekostar de åtgärder som det kan kräva.

Om fornlämning påträffas i samband med utbyggnad av allmän plats ansvarar Kommunen för anmälan till länsstyrelsen. Kostnader för eventuella åtgärder faktureras exploatören.

## **§ 7 ADMINISTRATIVA KOSTNADER, MEDFINANSIERINGSERSÄTTNING**

### **§ 7.1 Administrativa kostnader**

Kommunen kommer att fakturera Exploatören verifierade kostnader för Kommunens arbete med projektstyrning och uppföljning av frågor kopplade till plangenomförandet och detta avtal. Beloppet faktureras löpande.

### **§ 7.2 Medfinansieringsersättning**

Kommunen och Exploatören har kommit överens om att en medfinansieringsersättning för utbyggnaden av väg/spårväg inom Sverigeförhandlingen ska erläggas av Exploatören när detaljplanen vunnit laga kraft.

## **§ 8 ÖVRIGT**

### **§ 8.1 Tillstånd, lov, godkännanden**

Exploatören ansvarar för att erforderliga tillstånd, lov och godkännanden söks och följs.

### **§ 8.2 Information, marknadsföring**

Exploatören förbinder sig att utan kostnad för Kommunen kontinuerligt informera allmänheten med skyltar om pågående byggnadsarbeten och andra arbeten som har samband med projektet Tuna 6:151 m.fl.

### **§ 8.3 Överlåtelse av detta avtal**

Detta avtal får inte av Exploatören överlåtas utan kommunens skriftliga medgivande.

### **§ 8.4 Tvist**

Tvist mellan Kommunen och Exploatören som gäller tolkningen eller tillämpningen av detta avtal ska avgöras av svensk allmän domstol.

2020-06-16

## Signaturer

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Ort och datum \_\_\_\_\_

Ort och datum Stockholm 2020 -06- 16

För Österåkers kommun

JM AB (publ.)

\_\_\_\_\_



Pär Vennerström

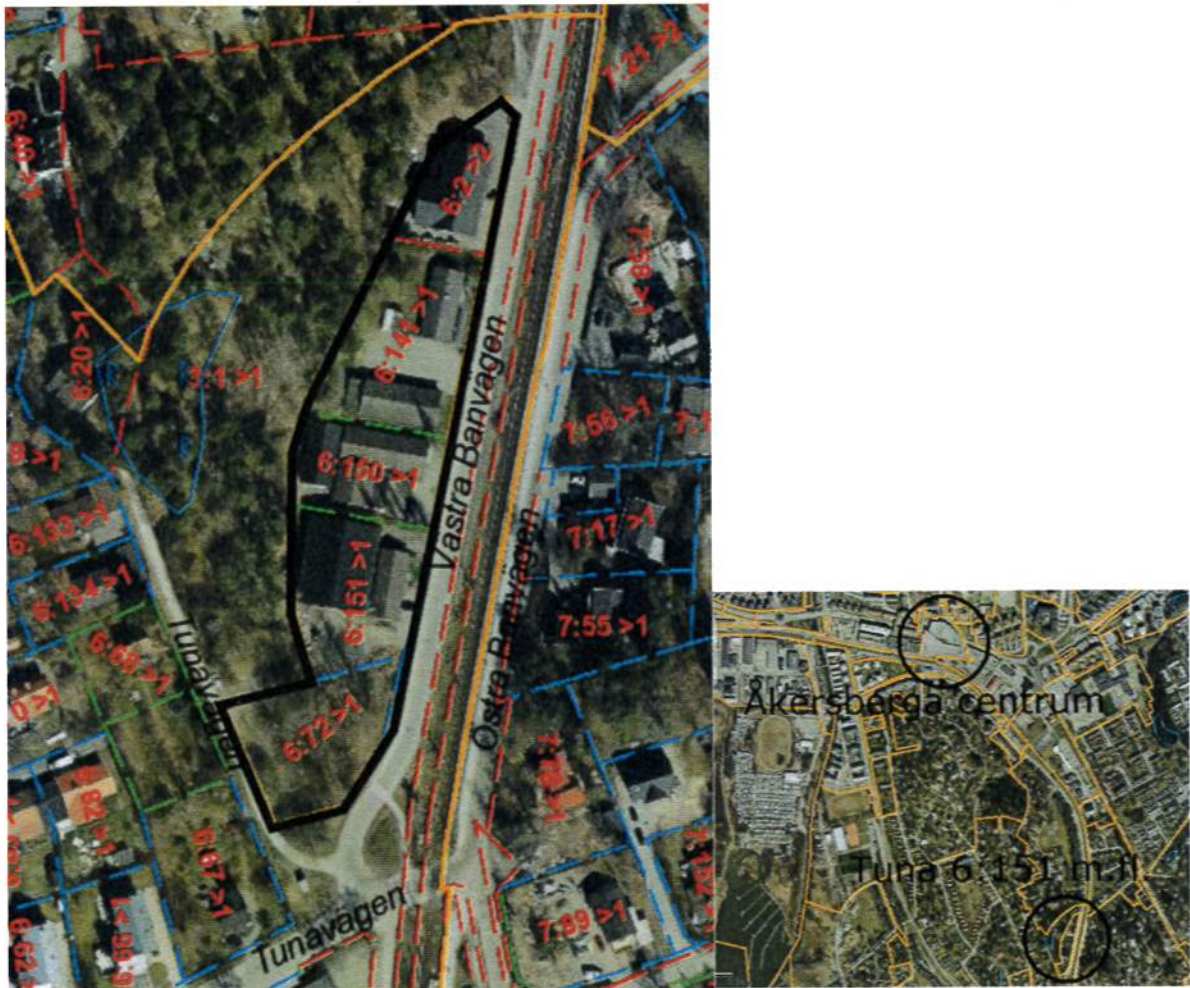
\_\_\_\_\_



Maria Bäckman



Bilaga 1



Exploateringsområdet markerat med svart begränsningslinje till vänster och Området i förhållande till Åkersberga centrum till höger.

