

EXPLOATERINGSAVTAL

I anslutning till detaljplan för **Runö 7:123**, för fastigheten Runö 7:123 och del av Runö 7:108

Parter: Österåkers kommun och Byggstommen i Borås AB

Bilagor:

Bilaga A	Exploateringsområde
Bilaga B	Fastighetsbildningsåtgärder
Bilaga C	Överenskommelse om fastighetsreglering
Bilaga D	In- och utfarter



EXPLOATERINGSAVTAL

Detta avtal om exploatering av Runö 7:123 i Österåkers Kommun, framöver benämnt **Avtalet**, har träffats mellan

1. Österåkers Kommun, 21200-2890, 184 86 Åkersberga, nedan kallad **Kommunen**
2. Byggstommen i Borås AB, 556724-1715, c/o Lidl Sverige KB, Box ~~4093~~, 171-04 Solna ^{6087, 17506 Järfälla AW}, nedan kallad **Exploatören**

07-09-2021

§ 1 Bakgrund

Ändamålet med projektet är att möjliggöra en etablering av verksamheter, i ett strategiskt läge, inom Runö 7:123 med inriktning främst på infartshandel. En ny byggnad på aktuell fastighet kommer påverka helhetsintrycket av området. Det är därför av yttersta vikt att byggnadens volym, placering, gestaltning och omkringliggande ytor är väl genomtänkta och att dessa aspekter stämmer in i kommunens långsiktiga planer för Pilstugeområdets utveckling. Exploatören har för avsikt att uppföra en ny handelsbyggnad på fastigheten.

För fullföljandet av åtaganden för genomförande av detaljplanen Runö 7:123 har parterna träffat detta avtal.

Med bakgrund i planläggningen förutsätts Avtalet reglera de åtgärder som erfordras av respektive part för ett effektivt och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Dels regleras ansvarsfördelningen av samtliga åtgärder, dels regleras finansieringen av dessa.

§ 2 Detaljplan och tidigare avtal

§ 2.1 Exploateringsområde

Planområdet innefattar fastigheten Runö 7:123 samt del av Runö 7:108. Runö 7:123 ägs av Byggstommen i Borås AB och Runö 7:108 ägs av Kommunen. Hela områdets areal uppgår till ca 7700 kvadratmeter. Enligt detaljplan planläggs området som kvartersmark betecknat detaljhandel och kontor. Området kommer i det följande benämnas **Exploateringsområdet** och är markerat, med heldragen begränsningslinje på plankartan, i **bilaga A**.

§ 2.2 Tidigare avtal

Planeringsavtal har tecknats mellan Kommunen och Exploatören 26-04-2018.

§ 3 Marköverlåtelse och Lantmäteri-förrättningar

§ 3.1 Marköverlåtelse mellan kommunen och exploatören

Kommunen överlåter den kommunalt ägda marken inom detaljplanen som utgör kvartersmark, till Exploatören. Området finns markerat i karta över fastighetsbildningsåtgärder, **bilaga B**. Ersättning fastställs av Lantmäteriet. Ersättningen ska erläggas senast 1 månad efter det att fastighetsbildningsbeslutet vunnit laga kraft.

AK
JK

§ 3.2 Fastighetsbildning

Kommunen ansvarar för att ansöka om erforderlig fastighetsbildning enligt § 3.1. Exploatören och Kommunen har undertecknat ”Ansökan och överenskommelse om fastighetsreglering”, **bilaga C**. Ansökan ska innehålla fastighetsbildning enligt § 3.1. Ansökan ska ske senast 1 månad efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. Exploatören betalar kostnaderna för lantmäteriförrättningen.

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

§ 3.3 Tillträde

Tillträde enligt § 3.1 ska ske 1 månad efter det att fastighetsbildningsbeslutet vunnit laga kraft och ersättning har erlagts.

Exploatören äger rätt att påbörja respektive arbeten, i det område som kommer att överlåtas, så snart detta avtal vunnit laga kraft dvs innan det att fastighetsbildningsbeslutet har vunnit laga kraft.

§ 3. Servitut, ledningsrätter mm

Om Exploatören anser det nödvändigt att placera anläggningsdelar 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 huvudmannskap

Utmed Rallarvägen, väster om Exploateringsområdet, går en gång- och cykelväg. Till följd av detaljplanen kommer in- och utfarterna över gång- och cykelvägen till Exploateringsområdet få ökat trafikflöde samt ökad belastning av tyngre trafik. I och med detta behöver gång- och cykelvägen projekteras och byggas om vid in- och utfarterna. En gångväg föreslås också mellan Exploateringsområdet och busshållplatsen längs med Svinningevägen. In- och utfarterna är markerade på **bilaga D**.

Exploatören svarar för anläggande och projektering samt samtliga kostnader för projektering och anläggande av ombyggnationen av in- och utfarterna över gång- och cykelvägen till Exploateringsområdet.

Exploatören svarar för anläggande och projektering samt samtliga kostnader för projektering och anläggande av gångväg mellan busshållplats och Exploateringsområdet.

De av exploatören framtagna projekteringshandlingarna för utfarterna över gång- och cykelvägen samt gångvägen mellan busshållplatsen och Exploateringsområdet ska innan anläggande skriftligen godkännas av Kommunens Infrastruktur och anläggningsavdelning. När anläggningen är färdigställd ska slutresultatet godkännas av Kommunen och sedan överlåtas till Kommunen utan kostnad. Har avvikelser av utförande skett från Kommunen godkända projekteringshandlingar utan Kommunens godkännande ska Exploatören erlagga vite enligt § 7.3.

Exploatören står för kostnader gällande material och anläggning av eventuell brandpost.

§ 4.2 Vatten och avlopp

Exploateringsområdet ingår i Kommunens verksamhetsområde för dagvatten, vatten och spillvatten och ny bebyggelse ska anslutas till detta nät. Exploatören svarar för anläggande, drift och underhåll av VA inom kvartersmark, vilket skall ske i samråd med Roslagsvatten AB.

Kompletterande anläggningsavgift för dricksvatten och spillvatten samt ny anläggningsavgift för dagvatten ska erläggas enligt gällande VA-taxa vid godkänt bygglov.

Exploateringsområdet har idag en befintlig förbindelsepunkt för dricksvatten och spillvatten i Rallarvägen. Exploateringen ska anslutas till denna förbindelsepunkt. Behöver servisledningarnas dimension ändras eller om Exploatören vill ändra läge för denna förbindelsepunkt och Roslagsvatten AB godkänner detta ska detta bekostas av Exploatören. Eventuell dimensionsändring eller flytt av förbindelsepunkt utförs av Österåkersvatten AB.

§ 5 Utförande och bekostnad av övriga anläggningar

§ 5.1 Allmänt om byggnation på kvartersmark

Exploatören ansvarar för projektering och anläggande av samtliga anläggningar inom kvartersmark vilket omfattar bebyggelse, parkering och ledningar.

§ 5.2 Dagvatten

Exploatören ansvarar för anläggande samt drift och underhåll av anläggningar för dagvattenhantering inom kvartersmark. Avrinning av dagvatten ska fördröjas och reduceras inom kvartersmark i enlighet med framtagna plan- och genomförandebeskrivning och med den för planen genomförd dagvattenutredning.

§ 5.3 Avfallshantering

Vägar på kvartersmark och inom fastigheten ska anläggas så att de är farbara med sedvanliga avfallsfordon fram till avfallsutrymmen. Vidare ska det finnas tillräcklig yta i anslutning till avfallsutrymmen för att vända avfallsfordon. Utformning av avfallsutrymmen ska ske i samråd med Roslagsvatten AB.

§ 5.5 Övriga ledningar och anslutningar

Måste, inom eller i anslutning till exploateringsområdet, befintliga ledningar på grund av exploateringen flyttas eller beröras ankommer det på Exploatören att överenskomma med nätägaren om erforderliga arbeten och skyddsåtgärder och villkor för dessa.

I det fall det krävs justeringar eller kompletteringar på allmänna anläggningar som påkallas av Exploatören, så ankommer det på Exploatören att överenskomma med nätägaren om erforderliga åtgärder inklusive skyddsåtgärder.

Exploatören rekviderar och erlägger avgift för anslutning till el, bredband, tele mm enligt vid varje tidpunkt gällande taxa.

§ 6 Villkor under genomförande

§ 6.1 Tidplan

Den preliminära tidplanen enligt nedan kan komma att påverkas av oförutsägbara händelser under detaljplaneskedet och påverkar förutsättningar för genomförandet. Parterna ska fortlöpande gemensamt revidera tidsplanen vid behov.

Godkännande och antagande	kvartal 4, 2021
Marköverlåtelse och fastighetsbildning	kvartal 2, 2022
Rivning av handelsbyggnad	kvartal 1, 2022
Påbörjad byggnation	kvartal 2, 2022
Färdigställande av allmän platsmark (Gång- och cykelvägar)	kvartal 4, 2022

§ 6.3 Miljö och arkeologi

Kommunen ansvarar inte för de geotekniska- eller miljötekniska markförhållandena inom Fastigheten.

Exploateringsområdet har förorenade uppfyllnadsmassor samt sulfidlera. Exploatören ansvarar och bekostar de skyddsåtgärder och efterbehandling av marken som erfordras avseende Exploateringsområdet.

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

§ 6.4 Byggtrafik och störningar

Byggtrafik till och från exploateringsområdet ska ske så att störningarna begränsas i möjligaste mån. Exploatören ska särskilt redovisa trafikavstängningar och andra åtgärder som påverkar nyttjande av allmän plats. Hänsyn ska tas till säkra och funktionella allmänna gång- och cykelstråk, busshållplatser mm under byggtiden. Exploatören ansvarar för och bekostar upprättande av trafikordningsplaner samt säkerställer att dessa görs i god tid innan avstängning.

§ 6.5 Skador under byggtiden och skydd av befintliga värden

Exploatören ansvarar för återställande av skador på Kommunens eller annans egendom. Innan skada åtgärdas ska godkännande inhämtas från drabbad part. Drabbad part har rätt att på bekostnad av den som orsakat skada själv reparera skadan.

Parterna ska överenskomma om de etableringsområden som byggande inom Fastigheten kommer att behöva. Den part som behöver åtkomst till mark utanför sitt etableringsområde ska inhämta tillstånd från markägaren.

Innan byggstart ska parterna gemensamt inspektera markanläggningar, träd och annan vegetation inom och invid etableringsområdena. Kommunen kallat till inspektionen. Vid denna inspektion ska status och eventuella skyddsåtgärder säkerställas.

§ 6.7 Besiktningar

Utfarterna över gång- och cykelvägen samt gångvägen mellan busshållplatsen och Exploateringsområdet ska efter färdigställande besiktigas av Kommunen. När anläggningen är godkänd överläts anläggningen till Kommunen utan kostnad.

§ 7 Administrativa kostnader, säkerhet

§ 7.1 Administrativa kostnader

Exploatören ska till Kommunen erlagga ersättning för arbetet med projektets genomförande efter att detaljplanen har vunnit laga kraft enligt tidsåtgång för kommunens medverkande tjänstemän och externt anlidade personal, exempelvis för kontroll av gång- och cykelväg.

Exploatören erlägger planavgift i enlighet med betalningsplan i Planeringsavtalet. Ingen ytterligare ersättning skall utgå för detaljplanarbetet.

§ 7.3 Vite

Skulle Kommunen eller Exploatören inte fullfölja sina åtaganden enligt detta avtal, äger motparten rätt till skäligen ersättning.

Avvikelse av utförande till avtalat förslag, för in- och utfarterna över gång- och cykelvägen, ska godkännas av Kommunen. Har så inte skett eller har 4 st. § 4.1 inte uppfyllts ska Exploatören erlagga vite om 500 000 kr per infart med avvikelse.

Avvikelse av utförande till avtalat förslag, för gångvägen mellan busshållplatsen och Exploateringsområdet, ska godkännas av Kommunen. Har så inte skett eller har 4 st. § 4.1 inte uppfyllts ska Exploatören erlagga vite om 300 000 kr.

§ 8 Övrigt

§ 8.1 Tillstånd, lov och godkännanden

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

§ 8.2 Överlåtelse av detta avtal

Detta avtal får inte av Exploatören överlåtas till annan part utan Kommunens skriftliga medgivande.

Exploatören förbinder sig vid vite att vid varje överlåtelse av fast egendom som omfattas av detta avtal görs förbehåll om att varje ny ägare till alla delar övertar kvarstående förpliktelser enligt avtalet, inklusive denna vitesklausul till förmån för Kommunen eller att Exploatören kvarstår vid sina förpliktelser gentemot Kommunen även efter överlåtelsen av den fasta egendomen. Vitet skall motsvara kostnaderna för fullföljande av kvarstående förpliktelser enligt avtalet. Kopia av avtal om överlåtelse av fast egendom som omfattas av detta avtal skall tillsändas Kommunen.

§ 8.4 Tvist

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

§ 8.5 Ändringar och tillägg

Ändringar av och tillägg till detta avtal skall för att gälla upprättas skriftligen och undertecknas av berörda parter.



§ 8.5 Giltighet

Detta exploateringsavtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt för någondera parten om inte:

- dels Kommunfullmäktige antar detaljplanen senast 2021-10-31, i huvudsaklig överensstämmelse med förslaget för Exploateringsområdet, genom beslut som vinner laga kraft.
- dels Kommunfullmäktige godkänner Avtalet senast 2021-10-31, genom beslut som vinner laga kraft.

Signaturer

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

Österåkers kommun

Byggstommen i Borås AB

.....
Ort, Datum

Barkarby, 01.09.21
.....
Ort, Datum

.....
Kent Gullberg
Samhällsbyggnadschef

[Signature]
.....
Underskrift

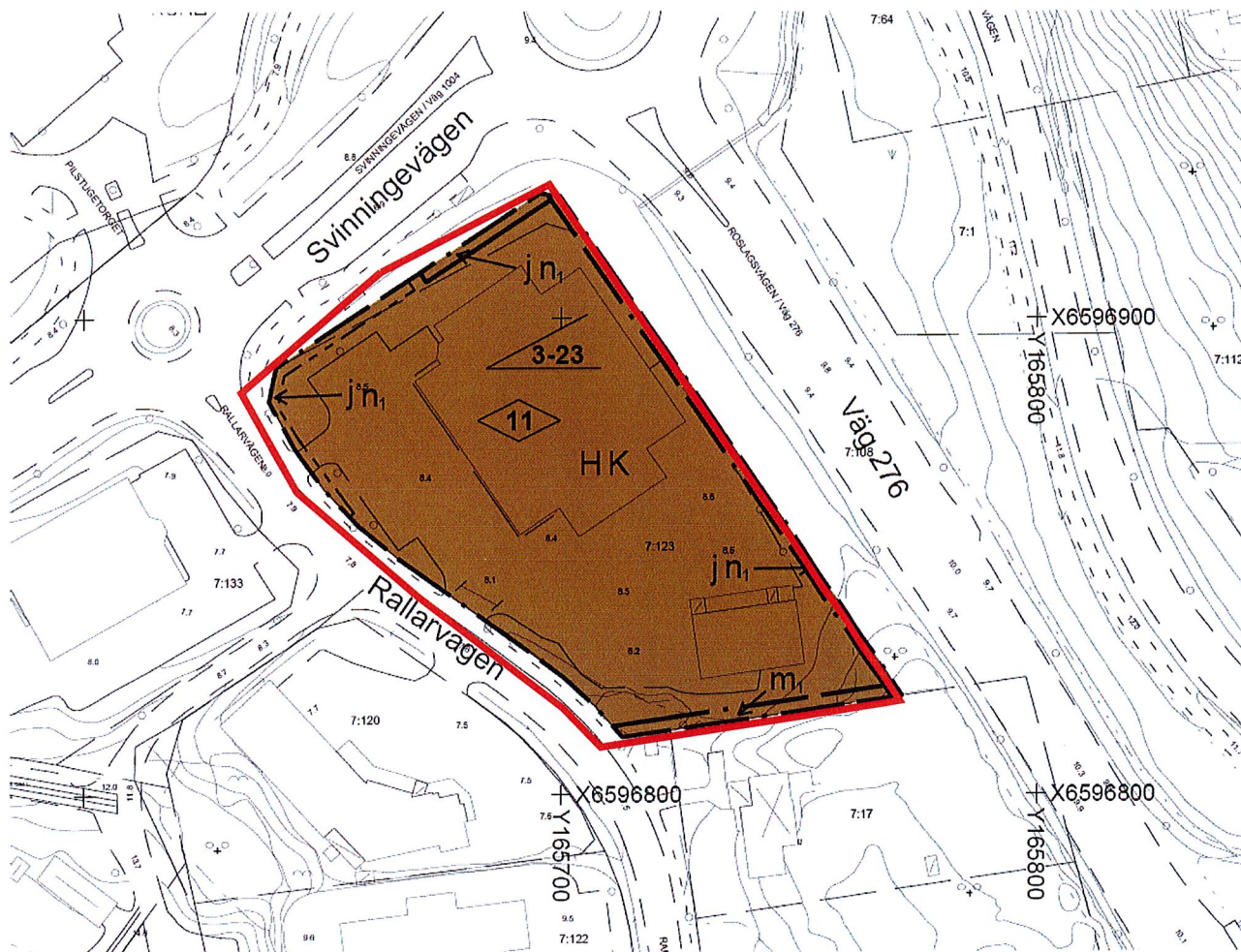
.....
Ort, Datum

C. Kraus *J. Augustsson*
.....
Namnförtydligande

.....
Fredrik Nestor
Chef Mark och Stora projekt

[Signature]
Jonas Strömvall

Bilaga A - Exploateringsområde



[Handwritten signature]

Bilaga B - Fastighetsreglering



[Handwritten signature]

ANSÖKAN OCH ÖVERENSKOMMELSE OM FASTIGHETSREGLERING

LÄN OCH KOMMUN	Stockholms län Österåkers kommun
BERÖRDA FASTIGHETER	Österåker Runö 7:123 kontaktperson: Sandra Liedberg Andersson +46 8 5555 6872, Sandra.Liedberg_Andersson@lidl.se Österåker Runö 7:108 kontaktperson: Anna Wiström 08-540 811 84, anna.wistrom@osteraker.se
ÖVERENS- KOMMELSE	Undertecknade är överens om följande: I enlighet med aktuell detaljplan för Runö 7:123 överförs <ol style="list-style-type: none">1. Del av fastigheten Runö 7:108 till fastigheten Runö 7:123. Området som ska överföras är ca 240 kvm och finns markerat på karta bilaga A.2. Parterna är skyldiga att tåla mindre justeringar av markens areal, gränser, rättigheter m.m. som Lantmäteriet anser nödvändiga.3. Tillträde skall ske när förrättningen vunnit laga kraft.
ERSÄTTNING	Ersättning bedöms av Lantmäteriet.
FÖRRÄTTNINGS- KOSTNADER	Förrättningskostnaden för denna fastighetsreglering skall betalas av ägaren till Runö 7:123
AKTMOTTAGARE	Kopia av slutlig förrättningshandling ska skickas till: Byggstommen i Borås AB c/o Lidl Sverige KB Box 4093 6087 171-04 Solna 175 06 Järfälla Aw 07-09-2021 Österåkers kommun Exploateringsenheten Anna Wiström 184 86 ÅKERSBERGA Överenskommelsen är upprättad i 3 exemplar varav parterna har erhållit varsitt och det tredje lämnats till Lantmäterimyndigheten.
ANSÖKAN	Denna överenskommelse utgör även ansökan om lantmäteriförrättning.

Signatursida följer



Ort:
Datum:

Ort: *Borås*
Datum: *01.09.21*

.....
Underskrift

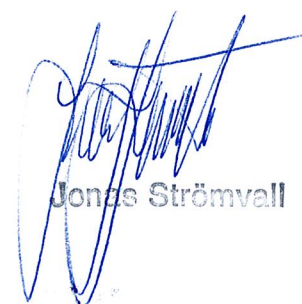
.....
Underskrift

.....
Namnförtydligande

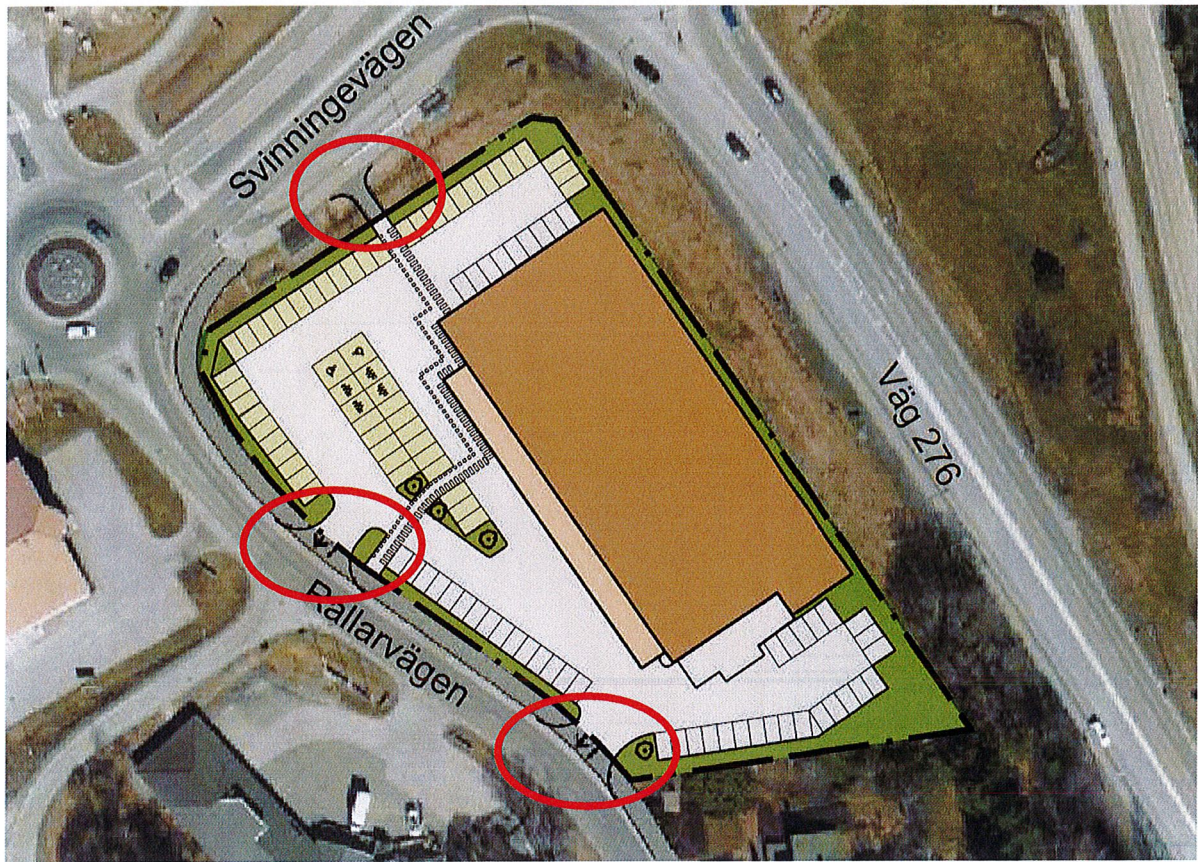
.....
Namnförtydligande

Österåkers kommun
Runö 7:108

Byggstommen i Borås AB
Runö 7:123


Jonas Strömvall

Bilaga D - in- & utfarter



[Handwritten signature]