

Mellan Täby kommun (org nr 212000-0118), nedan kallad **Kommunen**, och Fastica 72 AB, org. nr 556900-6777, nedan kallad **Bolaget**, har träffats följande

RAMAVTAL

inför detaljplaneläggning och genomförande av ny handelsbebyggelse på fastigheten Tumstocken 9 inom kommundelen Arninge i Täby kommun

§1 Bakgrund och förutsättningar

1.1 Fastighetsägare

Bolaget äger fastigheten Tumstocken 9 i Täby kommun, nedan kallad **Området**, vilket har markerats på bifogad karta, **bilaga 1**.

Kommunen äger fastigheten Arninge 4:19 som gränsar till Bolagets fastighet. Delar av denna kan komma att ingå i detaljplaneområdet.

Täby fastighets AB äger fastigheten Tumstocken 6 för vilken det finns ett markanvisningsavtal tecknat med ICA Fastigheter Sverige AB.

Retreal 1 Stockholm AB (c/o Nordic Real Estate Partners) äger fastigheten Vattenpasset 1.

Ovan angivna fastigheter ingår helt eller delvis i den kommande detaljplanen och namnges nedan som **Detaljplaneområdet (bilaga 2)**

1.2 Ansökan om planändring

ICA Fastigheter Sverige AB fick en markanvisning för grannfastigheten Tumstocken 6 enligt beslut från TFAB's styrelsemöte 1 februari 2016. Tumstocken 6 ska planläggas för etablering av ny handel. ICA Fastigheter Sverige AB som är ägare av Bolaget har angett ett intresse om att utveckla dessa båda fastigheter samtidigt. Detta ramavtal tecknas för att reglera villkoren för Tumstocken 9.

1.3 Tidigare tagna beslut

Markanvisningsavtal TFAB, beslutat av TFABs styrelse 2016-02-01
Kvalitetsprogram för Arningen Handelsområde, Godkänt av KS 2015-01-26
Planuppdrag, givet av Utskottet för stadsbyggnad, miljö och näringsliv (USM) 2011-02-14

Visionsdokument för det framtida Arningen, godkänt av KS 2010-04-12
Fördjupad översiktsplan för Arninge Ullna, antagen av KF 2009-09-28

1.4 Speciella förutsättningar

För Arninge handelsområde har ett kvalitetsprogram (**Bilaga 3**) tagits fram, Bolaget förbinder sig att utöver vad som specificeras i detta avtal följa de riktlinjer och krav som finns uttryckta i detta.

Kommunen har även i samarbete med en del av de fastighetsägare öster om planområdet tagit fram ett Visionsdokument för den framtida utvecklingen av Handelsområdet (**Bilaga 4**), Bolaget förbinder sig att aktivt jobba för att uppfylla den vision och mål som finns uttryckta i detta.

Bolaget är medvetet att kommunens generella krav och policys gällande miljö, avfallshantering, trafik, parkering, parker, dagvatten-hantering och liknande gäller utöver ovan angivna dokument.

Då Detaljplaneområdet omfattar fler fastigheter och fastighetsägare avser kommunen att teckna ramavtal med samtliga parter och fördela kostnader och ansvar utefter var parts nytta av detaljplanen.

§2 Syfte med avtalet

Syftet med detta avtal är

- att ange riktlinjer för detaljplaneläggning
- att reglera övergripande ansvarsfördelning för detaljplaneläggning och genomförandeprocessen samt
- att ligga till grund för framtagande av exploateringsavtal

Bolaget är medvetet om att beslut om antagande av detaljplan föregås av samråd med berörda sakägare och myndigheter och att detta avtal inte är bindande för kommunala myndigheter vid prövning av detaljplan.

Ramavtalet ersätts av ett exploateringsavtal som ska upprättas mellan parterna innan detaljplanen kan föras upp för antagande (se nedan under § 6 "Avtal").

§3 Detaljplan

3.1 Gällande detaljplan

För fastigheten gäller Stadsplan för kv Tumstocken inom Arninge arbetsområde, laga kraft 1979-06-14". Stadsplanen anger markanvändning för småindustri.

3.2 Förslag till ny Dp.

Bolaget och Kommunen är överens om att tillsammans verka för att Området genom planläggning prövas för utveckling av och ny bebyggelse med avseende på handelsändamål.

Detaljplanens exakta avgränsning och innehåll kommer att bestämmas i det kommande planarbetet.

Kommunen ansvarar för framtagande av ny detaljplan. Planarbetet utgår från Kommunens, vid planeringstillfället, rådande riktlinjer och policys för Täby kommun, gällande miljö, avfallshantering, trafik, parkering, parker, dagvatten-hantering och liknande, samt med beaktande av Områdets specifika förutsättningar.

Bolaget ansvarar för att i samråd med Kommunen ta fram och bekosta underlag och utredningar som behövs för framtagande av ny detaljplan.

§4 Tidplan

Parternas gemensamma målsättning är att ett förslag till ny detaljplan ska kunna föras fram för behandling i kommunstyrelsen under 2017, inför beslut om antagande i kommunfullmäktige. Utbyggnaden av Området ska planeras så att byggstart kan ske i nära anslutning till att beslut om antagande av Detaljplanen vunnit laga kraft. Detta innebär att Bolaget i god tid ska förbereda bygglovhandlingar inför bygglovsansökan. Det åligger Bolaget att senast tre månader innan planerad byggstart inom Områdets kvartersmark, underrätta Kommunen om tidpunkt för byggstart.

Det ankommer på Bolaget att när säker tidpunkt för byggstart föreligger, hos berörda myndigheter ansöka om avstängning av gator och vägar samt eventuella trafikreglerande åtgärder. Bolaget svarar för samtliga kostnader för genomförandet av sådana åtgärder.

Bolaget ska tillsammans med Kommunen inför tecknande av exploateringsavtal ha tagit fram en gemensam huvudtidplan för genomförandet av detaljplanen.

Bolagets bebyggelse inom Området ska vara färdigställd senast i samband med att genomförandetiden för detaljplanen går ut. Kan Bolaget på grund av hinder, som inte står i Bolagets makt att avvärja, inte fullgöra sina förpliktelser enligt denna paragraf, må Bolaget efter skriftlig framställning erhålla en mot hindrets varaktighet svarande förlängning av tiden.

§5 Ny bebyggelse/exploatering

5.1 Bebyggelse

Bolaget planerar att uppföra ca 1900 kvm ny handelsyta inom Området.

Stor vikt ska läggas vid hur ny bebyggelse inom Området kommer att gestaltas som en del av Arninge handelsområde. Bolaget ska därför verka för stadsmässig bebyggelse och en arkitektur som är nyskapande och särskiljande, där variation, väl genomtänkta fasader, detaljer och miljömässig utformning ska gälla för nytillkommande bebyggelse. Ytterligare krav på utformning återfinns i kvalitetsprogrammet.

Ny bebyggelse ska anläggas med gröna tak som har ett stort substratdjup. Detta för att en livskraftig flora ska kunna anläggas och bibehållas och så att växtvalet inte enbart begränsas till exempelvis sedumväxter.

Bolaget ansvarar för och bekostar all bebyggelse och alla anläggningar inom blivande kvartersmark för Området. Bolaget accepterar att krav kommer att ställas i kommande bygglovgivning som reglerar byggnaders utformning och utemiljö. Dessa krav finns uttryckta i kvalitetsprogrammet för Arninge handelsområde, **bilaga 3**, och ska följas upp i bygglovprövningen.

5.2 Parkering

Parkering ska ske inom kvartersmark, minst 2/3 av parkeringarna för både Tumstocken 6 och 9 ska ske i garage eller på tak.

I övrigt ska kommunens parkeringspolicy vid tidpunkten för bygglovgivning följas.

Väderskyddad cykelparkering ska lokaliseras i närheten av entré till handelsbyggnad.

5.3 Miljö

Hållbarhetsmål

Kommunen har antagit en miljöplan som ska vara vägledande för alla verksamheter och aktiviteter som bedrivs i Kommunen. Kommunen har även en Rutin för hållbarhetsmål i stadsbyggnadsprocessen som innehåller de hållbarhetsmål som ska vara vägledande för stadsbyggande i Kommunen. Det gäller bl a hållbara transporter, energisystem, avfallshantering och klimatanpassad utemiljö. Bolaget har tagit del av miljöplanen och rutinen för hållbarhetsmål i stadsbyggnadsprocessen och ska beakta dem i sin verksamhet.

Dagvatten

Ny bebyggelse ska anläggas med gröna tak som har ett stort substratdjup för att bidra till en god fördröjning av takdagvatten. Dagvattnet ska avledas på ett öppet sätt inom Området och i övrigt hanteras i enlighet med kvalitetsprogrammet för Arninge handelsområde och kommunens dagvattenpolicy.

Utformningen av dagvattenhanteringen ska närmare redovisas i exploateringsavtalet.

Markföroreningar

Bolaget ansvarar för och bekostar undersökningar och provtagning av marken samt för sanering om det blir nödvändigt.

Avfall

Kommunens avfallsföreskrifter ska följas och Bolaget ska arbeta aktivt för att uppnå ställda mål i Avfallsplanen, som exempelvis "Människan i centrum" och "avfallet ska vara rätt sorterat".

§6 Avtal

6.1 Plankostnadsavtal

Ett plankostnadsavtal har tecknats mellan parterna 2014-08-06, **Bilaga 5**.

6.2 Exploateringsavtal

I enlighet med Kommunens Riktlinjer för markanvisningar och exploateringsavtal ska ett exploateringsavtal upprättas mellan parterna innan detaljplanen kan föras upp för antagande av kommunfullmäktige.

I exploateringsavtalet regleras i detalj ansvars- och kostnadsfördelning mellan Kommunen och Bolaget för genomförandet av exploateringen/detaljplanen. Det innehåller även krav och mål för hur utbyggnaden av Området ska genomföras.

Det kan gälla utförande av bebyggelse och anläggningar, riktlinjer för samordning mellan olika aktörer, byggetablering m m.

När mark ska överföras mellan Kommunen och Bolaget ska överenskommelse om fastighetsreglering och ersättningar regleras i exploateringsavtalet (se nedan under §7.6).

§7 Ansvar och Ekonomi

7.1 Utredningar och plankostnad

Bolaget förbinder sig att ha kostnadsansvaret för framtagande av ny detaljplan.

Bolaget ansvarar för att i samråd med Kommunen ta fram underlag och utredningar som behövs för framtagande av ny detaljplan. Bolaget bekostar dessa underlag och utredningar.

Utredningar som bland andra kan behövas i detta fall är:

Trafikutredning
Dagvattenutredning
Parkeringsutredning – Bil och cykel

Eventuella program som ska tas fram inom ramen för planarbetet (gestaltning-, kvalitets-, hållbarhets-, kulturmiljö-, MKB, mm) bekostas av Bolaget.

7.2 Fastighetsbildning

Bolaget ansöker om och bekostar erforderlig fastighetsbildning.

7.3 Bygg-och anläggningskostnader

Kvartersmark

Bolaget svarar för och bekostar samtliga arbeten inom kvartersmark.

Allmän plats

Bolaget ansvarar för och bekostar de åtgärder på allmän plats som markerats med rött på **bilaga 2**. Åtgärder som är till nytta för fler fastighetsägare inom Detaljplaneområdet ska fördelas mellan parterna efter den nytta var part får. Den exakta fördelningen mellan parterna bestäms i det kommande exploateringsavtalet.

För att täcka kommunens investeringar i allmänna anläggningar utanför Detaljplaneområdet ska bolaget erlægga en ersättning för tillkommande bygg rätt om 5 000 000 kr i enlighet med Bolagets intresseanmälan på Tumstocken 6, **Bilaga 6**. Ersättningen erläggs i samband med att detaljplanen vunnit laga kraft.

7.4 Flytt av ledningar

Kommunen och berörda ledningsbolag ansvarar för eventuell flytt av allmänna ledningar som är en följd av exploateringen. Bolaget står för kostnaderna för detta.

7.5 Teknisk försörjning

Planering, projektering och utbyggnad av allmänna VA-anläggningar inom allmän plats genomförs av Kommunen. Planering, projektering och utbyggnad av VA-anläggningar inom kvartersmark genomförs och bekostas av Bolaget. För anslutning till det kommunala VA-nätet erlägger Bolaget anläggningsavgift enligt gällande VA-taxa. Bolaget ansöker om och står även för kostnaderna för anslutning till övriga tekniska anläggningar (el, fiber, fjärrvärme mm).

7.6 Marköverlåtelse

I det fall del/ar av Bolagets fastighet/er i den nya detaljplanen kommer att utgöra allmän plats ska denna mark utan ersättning överlåtas till Kommunen.

I det fall del/ar av Kommunens fastighet/er ska tillföras Bolagets fastighet/er ska särskild värdering för framtagande av marknadsmässig köpeskilling för marken göras. Detta ska regleras i exploateringsavtalet, särskilt köpeavtal och/eller en överenskommelse om fastighetsreglering.

7.7 Marksanering

Bolaget ansvarar för och bekostar eventuell sanering av marken så att den ska kunna användas för avsett ändamål.

7.8 Kommunikation

Kommunen ansvarar för att genomföra erforderlig kommunikation i enlighet med plan- och bygglagens krav. Bolaget bekostar detta genom plankostnadsavtalet.

§8 Avtalets upphörande

Detta avtal ska ersättas med ett exploateringsavtal innan detaljplanen förs upp för antagande. Har inte ett exploateringsavtal träffats senast 2018-07-01 upphör detta avtal att gälla. Bolaget är då skyldigt att betala Kommunens, till detta datum, upparbetade kostnader enligt plankostnadsavtalet.

§9 Giltighet

Detta ramavtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt från någondera parten om inte Kommunfullmäktige godkänner ramavtalet senast den 2017-03-01 genom beslut som senare vinner laga kraft.

§10 Överlåtelse

Bolaget får, efter skriftlig underrättelse till kommunen, endast överlåta detta avtal till helägt Bolag inom koncern vari Bolaget ingår. I övrigt får detta avtal inte överlåtas utan Kommunstyrelsens skriftliga medgivande.

§11 Tvist

Tvist angående tolkning eller tillämpning av detta avtal ska avgöras av allmän svensk domstol med säte i Stockholms län enligt svensk rätt.

Detta avtal har upprättats i två exemplar, varav parterna tagit var sitt.

Täby den
För Täby kommun

ort/datum
För (Bolaget)

.....

.....

.....

.....

Bilagor:

1. Området
2. Detaljplaneområdet
3. Kvalitetsprogram
4. Visionsdokument för utveckling av Arninge Handelsområde
5. Plankostnadsavtal
6. Intresseanmälan Tumstocken 6