

Mellan Täby kommun (org nr 212000-0118), nedan kallad **Kommunen**, och Retreal 1 Stockholm AB (org. Nr 556912-1469), nedan kallad **Bolaget**, har träffats följande

RAMAVTAL

inför detaljplaneläggning och genomförande av ny handels- och bostadsbebyggelse på fastigheten Vattenpasset 1 inom kommundelen Arninge i Täby kommun

§1 Bakgrund och förutsättningar

1.1 Fastighetsägare

Bolaget äger fastigheten Vattenpasset 1 i Täby kommun, nedan kallad **Fastigheten**, vilken har markerats på bifogad karta, **bilaga 1**.

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

Täby fastighets AB, nedan TFAB, äger fastigheten Tumstocken 6 för vilken det finns ett markanvisningsavtal tecknat med Ica fastigheter Sverige AB.

Fastica 72 AB äger fastigheten Tumstocken 9.

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

1.2 Ansökan om planändring

Utskottet för stadsbyggnad, miljö och näringsliv gav 2011 Stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för Arninge resecentrum och handelsområde. Syftet var bland annat att möjliggöra en utveckling och expansion av befintligt handelsområde. Inom ramen för detta uppdrag genomfördes en markanvisningsprocess för fastigheten Tumstocken 6, som ligger i nära anslutning till Bolagets fastighet (Fastigheten). Under denna process har Bolaget uttryckt en vilja om att utveckla sin Fastigheten genom att på Fastigheten uppföra byggnader för handels- samt bostadsändamål. En sådan utveckling av Fastigheten kräver ny detaljplan för att bland annat ändra Fastighetens användning till Handels- och bostadsändamål och skapa ytterligare byggrätter. Fastigheten tas därför med i det pågående arbetet med att ta fram en ny detaljplan för Tumstocken 6.

Detta ramavtal tecknas för att reglera villkoren för den fortsatta processen avseende detaljplaneläggningen av detaljplaneområdet.

1.3 Tidigare tagna beslut

Markanvisningsavtal TFAB, beslutat av TFABs styrelse 2016-02-01
Kvalitetsprogram för Arninge Handelsområde, Godkänt av KS 2015-01-26

Planuppdrag, givet av Utskottet för stadsbyggnad, miljö och näringsliv (USM)
2011-02-14

Visionsdokument för det framtida Arninge, 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 Detaljplaneområdet 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 det utöver ovan angivna dokument finns ytterligare mer generella krav och policys avseende miljö, avfallshantering, trafik, parkering, parker, dagvatten-hantering och liknande som Bolaget är skyldiga att följa.

Då Detaljplaneområdet omfattar fler fastigheter, fastighetsägare och intressenter som tecknat markanvisningsavtal avser kommunen att teckna ramavtal och planavtal 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 kommer att ersättas 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 detaljplan för fastigheten Vattenpasset 1, laga kraft 2005-03-16. Detaljplanen anger användningen Handel.

3.2 Förslag till ny Dp.

Bolaget och Kommunen är överens om att tillsammans verka för att den föreslagna vidareutvecklingen av bebyggelsen på Fastigheten prövas genom planläggning där bland annat användningen avses att ändras till handels- och bostadsändamål och där ytterligare byggrätter om ca 10 000 kvm BTA kommer att tillskapas på Fastigheten.

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, dagvattenhantering och liknande, samt med beaktande av Fastighetens specifika förutsättningar.

Bolaget ansvarar för att i samråd med Kommunen ta fram och bekosta underlag och utredningar avseende Fastigheten 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 Fastigheten 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 Fastighetens kvartersmark, underrätta Kommunen om tidpunkt för byggstart.

Det ankommer på Bolaget att när lagakraftvunnet bygglov har erhållits och säker tidpunkt för byggstart på Fastigheten 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.

§5 Ny bebyggelse/exploatering

5.1 Bebyggelse

Bolaget planerar att inom Fastigheten uppföra ca 10 000 kvm ny BTA. Av dessa avses ca 4 000 kvm BTA bli bostäder och 6 000 kvm BTA i huvudsak handel men även service, kontor eller liknande verksamhet kan vara aktuellt.

Stor vikt ska läggas vid hur ny bebyggelse inom Fastigheten 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 (minst 10 cm). 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 uppförandet av all av Bolaget planerad bebyggelse och alla därtill nödvändiga anläggningar inom blivande kvartersmark på Fastigheten. 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, för ny bebyggelse gäller att minst 2/3 av parkeringarna ska ske i garage eller på tak.

I övrigt ska kommunens parkeringsstrategi (inklusive cykelparkering) vid tidpunkten för bygglovgivning följas. Utöver detta ska minst 2-3 % av parkeringsplatserna för bil vara reserverade för rörelsehindrade.

Vädskyddad 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

Växtbeklädda tak inom Fastigheten ska utföras med ett stort substratdjup (minst 10 cm) för att bidra till en god fördröjning av takdagvatten. Dagvattnet ska avledas på ett öppet sätt inom Fastigheten 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 inom Fastigheten samt för sanering av mark inom Fastigheten om detta visar sig 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 2014-11-10, **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 Fastigheten 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 de kostnader för framtagande av ny detaljplan som är hänförliga till Fastigheten.

Bolaget ansvarar för att i samråd med Kommunen ta fram de underlag och utredningar avseende Fastigheten 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

Bullerutredning

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 eventuell fastighetsbildning som är erforderlig för Fastigheten.

7.3 Bygg-och anläggningskostnader

Kvartersmark

Bolaget svarar för och bekostar samtliga arbeten inom kvartersmark på Fastigheten som är nödvändig för Bolagets planerade exploatering av Fastigheten.

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 erlägga en ersättning för tillkommande byggrätter inom Fastigheten motsvarande 2000 kr/kvm BTA. Med tillkommande byggrätt avses all byggnation som överstiger befintlig byggnad. Den exakta ersättningen regleras i det kommande exploateringsavtalet.

7.4 Flytt av ledningar

Kommunen och berörda ledningsbolag ansvarar för eventuell flytt av allmänna ledningar som är en följd av exploateringen av Fastigheten. Bolaget ska stå för samtliga kostnader avseende flytt av allmänna ledningar som sker med anledning av Bolagets exploatering av Fastigheten.

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 Fastighetens anslutning till övriga tekniska anläggningar (el, fiber, fjärrvärme mm).

7.6 Marköverlåtelse

I det fall del/ar av Fastigheten kommer att utgöra allmän plats i den nya detaljplanen ska denna mark utan ersättning överlåtas till Kommunen efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.

I det fall del/ar av Kommunens fastighet/er ska tillföras Fastigheten 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 inom Fastigheten 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 genom plankostnadsavtalet de kostnader som är hänförliga till Fastigheten.

§8 Avtalets upphörande

Detta avtal ska ersättas med ett exploateringsavtal innan detaljplanen förs upp för antagande. Har inte ett exploateringsavtal träffats senast 2019-01-01 upphör detta avtal att gälla. Bolaget är då skyldigt att betala Kommunens, till detta datum, upparbetade kostnader enligt plankostnadsavtalet. Om förseningen beror på faktorer som parterna ej har kunnat påverka eller förutse, kan ramavtalet, genom en skriftlig överenskommelse med Kommunen, förlängas med 2 år.

§9 Giltighet

Detta ramavtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt från någondera parten om inte Kommunfullmäktige godkänner ramavtalet senast den 2017-02-01 genom beslut som senare vinner laga kraft.

§10 Överlåtelse

Bolaget får, efter skriftlig underrättelse till kommunen, endast överlåta detta avtal till helägt Bolag inom koncernen eller 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. Fastigheten
2. Detaljplaneområdet
3. Kvalitetsprogram
4. Visionsdokument för utveckling av Arninge Handelsområde
5. Plankostnadsavtal