

Mellan Täby kommun (org nr 212000-0118), nedan kallad **Kommunen**, och Ikano Vårdboende Täby AB (org nr 559157-9775), nedan kallad **Bolaget**, i det följande var för sig **Part** och gemensamt **Parterna**, har träffats följande

EXPLOATERINGSAVTAL

Inför genomförande av ny bebyggelse m.m. inom fastigheten Tornugglan 1 inom kommundelen Näsbypark i Täby kommun

§1 Förutsättningar

1.1 Fastighetsägare

Bolaget äger fastigheten Tornugglan 1 i Täby kommun, nedan kallat **Exploateringsområdet**, vilket har markerats på bifogad detaljplanekarta, **bilaga 1**.

Kommunen äger fastigheten Näsbypark 73:64 som gränsar till Bolagets fastighet och ingår i Detaljplanen enligt 1.3 nedan, **bilaga 1**.

1.2 Tidigare beslut

Kommunfullmäktige godkände 2019-02-11 ett med Bolaget tecknat ramavtal för uppförande av äldrecentrum på fastigheten Tornugglan 1. Detta exploateringsavtal fullföljer och ersätter tidigare avtal.

1.3 Detaljplan

Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för att en detaljplan för Exploateringsområdet antas och får laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med upprättat detaljplaneförslag, nedan kallad **Detaljplanen**, **bilaga 1**. Detaljplanens syfte är att möjliggöra ett nytt äldrecenter inom Exploateringsområdet.

Inom Exploateringsområdet finns två befintliga byggnader som används/har använts som vård- och omsorgsboende. Den äldre byggnaden kommer att rivas och ett nytt vård- och omsorgsboende med lokaler för centrumändamål ska byggas. Den nyare byggnaden inrymmer Allégårdens vårdboende och behålls. Två nya hus med seniorbostäder möjliggörs samt ett parkeringsgarage.

§2 Marköverlåtelse och fastighetsbildning m m

2.1 Fastighetsbildning

Bolaget ska ansöka om och bekostar de fastighetsbildningsåtgärder som erfordras inom kvartersmark.

Parterna är överens om att de delar av Exploateringsområdet, som enligt Detaljplanen i § 1.3 ska bli allmän plats (gata, park), genom fastighetsbildning ska tillföras Kommunens fastighet Näsbypark 73:64 utan ersättning. Kommunen ansöker om och Bolaget bekostar fastighetsbildningen av allmän plats. Kommunen tillträder marken när fastighetsbildningen vunnit laga kraft.

Bolaget har undertecknat en överenskommelse överensstämmande med upprättat förslag mellan Parterna enligt **bilaga 2**. Överenskommelsen biläggs Kommunens ansökan om fastighetsbildningsåtgärder.

Detaljplanen möjliggör tredimensionell fastighetsbildning och att fastigheten styckas av i flera fastigheter. Parkeringsgaraget kan komma att utgöra en enskild fastighet. Parkering ska samnyttjas av boende och personal i planerade verksamheter varför det med stöd av Detaljplanen är möjligt att ansöka om att inrätta en gemensamhetsanläggning för parkering.

2.2 Servitut och ledningsrätt

Ledningar

Bolaget medger Kommunen rätt att inom Exploateringsområdet, utan ersättning, för all framtid anlägga, nyttja, underhålla och ombygga allmänna ledningar med därtill hörande anordningar inom det område, som angivits med **u** i Detaljplanen, **bilaga 1**.

Bolaget medger att ovan angivna rättigheter får inskrivas som servitut med bästa rätt i fastighet belägen inom Exploateringsområdet eller upplåtas med ledningsrätt eller inrättas som officialservitut i samband med fastighetsbildningen.

Parterna är överens om att Kommunens rätt att förlägga av Kommunen ägda vatten- och avloppsledningarna säkerställs med avtalsservitut, **bilaga 3**. Kommunen ansöker om inskrivning av servitutsrätten hos lantmäterimyndigheten. Bolaget ersätter Kommunen för faktisk kostnad vid inskrivning av servitutsrätten hos lantmäterimyndigheten efter fakturering från Kommunen.

2.3 Gatukostnader och anläggningsavgifter

Efter genomförandet av detta avtal anses Bolaget såsom ägare av fastigheten Tornugglan 1 ha erlagt gatukostnadsersättning enligt Detaljplanen. Det gäller dock inte för framtida förbättringsarbeten som kan komma att utföras på gator eller annan allmän plats. Bolaget erlägger exploateringsersättning i enlighet med § 3.2.

För anslutning till det kommunala VA-nätet erlägger Bolaget anläggningsavgift enligt vid var tid gällande VA-taxa. Bolaget ansöker om och står även för kostnaderna för anslutning till övriga tekniska anläggningar (el, fiber, fjärrvärme mm).

2.4 Medfinansieringsersättning

I enlighet med Kommunens beslutade "Riktlinjer för exploateringsavtal" ska Bolaget erlägga medfinansieringsersättning till Kommunens medfinansiering av förlängning av Roslagsbanan till centrala Stockholm.

Ersättningens storlek baseras på 600 kronor per kvadratmeter ljus BTA för bostadsrätt, 300 kronor för hyresrätt och 300 kronor per kvadratmeter ljus BTA för lokaler, baserat på maximal byggrätt enligt Detaljplanen. Ingen medfinansieringsersättning erläggs för särskilt boende för äldre och vårdplatser. Enligt redovisad fördelning av byggrätter och upplåtelseform i enlighet med § 3.3 ska Bolaget preliminärt erlägga 1 467 000, (enmiljonfyrahundrasextiosjutusen), kronor i medfinansieringsersättning, se **bilaga 1** där ersättningskyldiga byggrätter är markerade.

Slutlig ersättning beräknas utifrån maximal byggrätt när Detaljplanen fått laga kraft. Ersättningen ska erläggas inom 30 dagar efter att Detaljplanen fått laga kraft och indexregleras i enlighet med KPI från 2018-11-01 fram till Detaljplanen får laga kraft.

Medfinansieringsersättningen som Bolaget erlägger baseras på att bostäderna upplåts med hyresrätt. Bolaget förbinder sig att inom Exploateringsområdet upplåta alla lägenheter i hus 2 och 3 enligt § 3.3 med hyresrätt som upplåtelseform i minst 15 år.

En skriftlig garanti om medfinansieringsersättning baserat på uppförande av hyresrätter har lämnats av Bolaget, **bilaga 4**. I det fall Bolaget överlåter hela eller delar av bostadsbeståndet ska Bolaget överföra garantin till ny ägare. Garantin innefattar även godkännande av en tilläggsersättning i det fall Bolaget inte efterlever garantin. Det åligger Bolaget att skriftligen informera Kommunen omgående i det fall garantin inte efterlevs. Tilläggsersättningen ska utgöra 300 kronor per kvadratmeter ljus BTA för lägenheter som inte upplåts med hyresrätt. Beloppet förfaller till betalning en månad efter Kommunens anfordran.

2.5 Markföreningar

Bolaget ansvarar för och bekostar undersökningar och provtagning inom Exploateringsområdet samt för eventuella efterbehandlingsåtgärder så att marken kan användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser.

§3 Genomförande av exploateringen

3.1 Samordning och tidplan

Bolaget förbinder sig att genomföra exploatering inom Exploateringsområdet och intilliggande allmän plats i enlighet med Detaljplanen och detta exploateringsavtal.

Bolaget har, tillsammans med Kommunen, tagit fram en gemensam tidplan för genomförandet av Detaljplanen, **bilaga 5**. Bolagets arbeten inom Exploateringsområdet förutsätter att Kommunens arbeten med att omförlägga ledningar inom Detaljplanen enligt 3.2 nedan är slutfört.

Bolaget och Kommunen ska ömsesidigt verka för att samordna sina entreprenader inom Detaljplanen. Parterna ska verka för att underlätta för varandras arbeten. Bolaget är skyldig att samordna sina arbeten med de ledningsdragande bolagen.

3.2 Allmänna anläggningar

Kommunen ansvarar för projektering och byggande av allmänna anläggningar (gator, park, VA-anläggningar) enligt Detaljplanen och tillhörande förprojektering. Preliminär omfattning av Kommunens arbeten framgår av **bilaga 6**. Bolaget erlägger exploateringsersättning till Kommunen och ersätter Kommunen för faktiskt nedlagda kostnader för arbetet.

Exploateringsersättningen omfattar även Kommunens interna kostnader hänförliga till detta exploateringsavtal avseende personal som arbetar med projektet.

Exploateringsersättning för de arbeten som följer Kommunens utbyggnad av allmänna anläggningar ska betalas löpande kvartalsvis efter fakturering från Kommunen. Första faktureringsstillfället sker i samband med byggstart av Kommunens entreprenad.

De allmänna anläggningar som ska byggas av Kommunen men bekostas av Bolaget listas nedan tillsammans med uppskattad kostnad för respektive anläggning. Totalt uppskattad kostnad för dessa anläggningar är 3 600 000, tremiljonersekhundratusen, kronor.

- Gångbana, med tillhörande belysning, längs med Bolagets bebyggelse vid Herkulesvägen ska breddas till befintlig anläggning vid Centralvägen. Uppskattad kostnad är 2 700 000, tvåmiljonersjuhundratusen, kronor.
- Omförläggning av befintliga kommunala vattenledningar krävs för Detaljplanens genomförande. Ledningarna ska förläggas inom allmän plats längs med Herkulesvägen och inom markreservat för underjordiska ledningar inom kvartersmark. Uppskattad kostnad är 900 000, niohundratusen, kronor.

Bolaget ansvarar för och bekostar även återställande- och anslutningsarbeten på allmän plats, i direkt anslutning till Exploateringsområdet, som måste göras till följd av Bolagets arbeten inom Exploateringsområdet.

3.3 Bebyggelse och anläggningar inom kvartersmark

Bolaget ansvarar för och bekostar omhändertagande av befintlig vattenledning vid grundläggning av planerad bebyggelse efter att Kommunen slutfört arbete som avser omförläggning av ledningen enligt 3.2 ovan.

Bolaget förbinder sig att uppföra cirka 12 290 kvadratmeter ljus BTA varav cirka 12 000 kvadratmeter ljus BTA avser bostäder motsvarande cirka 176 lägenheter i flerbostadshus, varav 6 lägenheter är avsedda för LSS. 350 kvadratmeter ljus BTA avser verksamhetsyta för lokaler i bottenplan enligt Detaljplanen. Nedan är en preliminär fördelning av byggrätter och upplåtelseform per huskropp:

- **Hus 1** omfattar cirka 1 950 kvadratmeter ljus BTA bostad och bedöms innehålla cirka 32 lägenheter varav 6 lägenheter är avsedda för LSS gruppboende motsvarande cirka 455 kvadratmeter ljus BTA. 26 lägenheter är avsedda för trygghetsboende/seniorboende motsvarande 1495 kvadratmeter ljus BTA. Alla lägenheter planeras upplåtas som hyresrätter.
- **Hus 2** omfattar cirka 1 760 kvadratmeter ljus BTA bostad och bedöms innehålla cirka 27 lägenheter avsedda för trygghetsboende/seniorboende. Lägenheterna planeras upplåtas som hyresrätter.
- **Hus 3** omfattar cirka 2 780 kvadratmeter ljus BTA bostad och bedöms innehålla cirka 37 lägenheter avsedda för trygghetsboende/seniorboende. Lägenheterna planeras upplåtas som hyresrätter.
- **Hus 5** omfattar cirka 5 500 kvadratmeter ljus BTA bostad och bedöms innehålla upp mot 80 mindre lägenheter avsedda för särskilt boende för äldre vård- och omsorgsboende. 350 kvadratmeter ljus BTA avser verksamhetsyta. Lägenheterna planeras upplåtas som hyresrätter.

Bolaget ska vid inflyttningen ha färdigställt den yttre miljön, så att de boende får en acceptabel kontakt med gator och parker.

Inom Exploateringsområdet finns ett befintligt konstverk av Clarence Blum "Cymbalen klingar" som idag står på Allégårdens innergård. Bolaget åtar sig att fortsatt bevara konstverket inom Exploateringsområdet då det tillför ett rekreativt värde för boende och allmänhet som passerar eller besöker planerad verksamhet inom Exploateringsområdet.

3.4 LSS gruppboende

Bolaget eller den privata utföraren ansöker om nödvändiga tillstånd för att bedriva avsedd verksamhet. Om Bolaget eller den privata utföraren inte får nödvändiga tillstånd godkända ska Bolaget erbjuda 6 lägenheter avsedda för LSS gruppboende med tillhörande utrymmen till Kommunen. Lägenheter ska användas för andrahandsuthyrning för Social omsorgs behov. Kommunen ska ha fyra veckors beslutstid från det att Bolaget har lämnat information till Kommunen om gruppboendets utformning inklusive ekonomiska villkor. Kommunen äger rätt att neka lägenheterna och tillhörande utrymmen.

3.5 Gestaltungsprogram

Kommunens *Rutin för hållbarhetsmål i stadsbyggnadsprocessen* innehåller de hållbarhetsmål som ska vara vägledande för alla verksamheter och aktiviteter som bedrivs i Kommunen. Det gäller bland annat hållbara transporter, energisystem, avfallshantering och klimatanpassad utemiljö.

För att samordna och skapa gemensamma kvaliteter i den nya bebyggelsen och samordna utformningen av bebyggelsen med utformningen av allmän plats, har ett gestaltungsprogram tagits fram till Detaljplanen, **bilaga 7**. Detta program ska utgöra ett för Bolaget och Kommunen gemensamt underlag för projektering, bygglovhantering, byggande och förvaltning av bebyggelse och allmänna anläggningar inom Detaljplanen. Bolaget ska, vid projektering, upphandling och uppförande av bebyggelse och anläggningar, verka för att detta program följs och ha kostnadsansvaret för dess genomförande.

3.6 Grön resplan

Täby kommuns parkeringsstrategi ger möjlighet till sänkning av parkeringsnormen genom användande av så kallad "Grön resplan". Bolaget har upprättat en Grön resplan, **bilaga 8**. Denna innehåller bland annat ett åtagande från Bolaget att tillse att det, under minst 5 år från första inflyttning, finns en bilpool som alla boende automatiskt ansluts till. I enlighet med upprättad Grön resplan beslutad av styrgrupp 2020-11-24, att godkänna en sänkning av parkeringsnormen för bil från 77 till 70 platser.

3.7 Befintlig vegetation

Allmän platsmark

Bolaget ansvarar för att gatu-, park- och naturmarksträd samt annan vegetation intill Exploateringsområdet inte skadas under den tid exploateringen genomförs. Bolaget ska skydda träd och vegetation på ett betryggande sätt genom att avgränsa dem med ett stabilt två meter högt staket. Bolaget ansvarar för att Bolaget, eller företag som Bolaget anlitar, inte på något sätt nyttjar denna mark utan skriftligt tillstånd från Kommunen.

Vid skada på träd markerade som skyddsvärda eller särskilt skyddsvärda inom Kommunens mark enligt **bilaga 9** ska Bolaget utge vite enligt vid tidpunkten för skadan gällande vitesbelopp i enlighet med Kommunens vid var tid gällande tekniska handbok.

Kvartersmark

Bolaget åtar sig att bevara de vid tillträdet befintliga träd inom Exploateringsområdet, som angivits med *n* i Detaljplanen, **bilaga 1**. Om något eller några av dessa träd, på grund av Bolaget, eller företag som Bolaget anlitar, allvarligt skadas, avlägsnas eller dör före 2 år efter slutbesiktning av byggnaderna utan att godkänt marklov finns ska Bolaget utge vite enligt vid tidpunkten för skadan gällande vitesbelopp i enlighet med Kommunens vid var tid gällande tekniska handbok.

I det fall Kommunens tekniska handbok saknar beslutade vitesbelopp inom kvartersmark ska vitesbelopp bedömas med beslutade vitesbelopp inom allmän plats enligt följande:

- Vite för särskilt skyddsvärda träd som olovligen fälls eller på något sätt skadas ska likställas med träd inom parkmark.
- Vite för skyddsvärda träd som olovligen fälls eller på något sätt skadas ska likställas med träd inom naturmark.

Vidare åtar sig Bolaget att kompensera för förlorade naturvärden inom Exploateringsområdet enligt **bilaga 10**. Kompensationsåtgärderna omfattar bland annat etablering av ängsmark, flytt och nyskapande av död ved samt uppsättande av fågelholkar för att gynna den biologiska mångfalden inom Exploateringsområdet.

3.8 Flyttning av ledningar

Kommunen och berörda ledningsbolag ansvarar för och Bolaget bekostar omförläggning av allmänna ledningar inom Exploateringsområdet som är en följd av exploateringen. För omförläggning av Kommunens ledningar se även 3.2 ovan.

3.9 Dagvatten inom kvartersmark

Dagvatten ska omhändertas lokalt i största möjliga mån. Är det inte möjligt eller lämpligt att omhänderta dagvattnet inom kvartersmark genom t.ex. infiltration, får detta efter fördröjning avledas från Exploateringsområdet till Kommunens dagvattenledningar. Dagvatten omhändertas i enlighet med föreslagna lösningar i upprättad dagvattenutredning tillhörande Detaljplanen och Täby kommuns dagvattenstrategi.

3.10 Bygg- och etableringsytor

Byggetablering ska i första hand ske inom Exploateringsområdet. Skulle Kommunen och Bolaget bedöma att allmän plats trots detta behöver tas i anspråk för byggetablering, ska Bolaget tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlita en entreprenör, i god tid före byggstart samråder med samhällsutvecklingskontoret om vilka ytor som behövs för byggetablering.

Upplåtelse av allmän plats för byggetablering kräver tillstånd för upplåtelse av offentlig plats enligt Ordningsslagen och debiteras enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige. Bolaget ska ansöka om polistillstånd för de ytor som ska användas för byggetablering.

Bolaget ska tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlita en entreprenör, håller sig inom Exploateringsområdet och godkänd byggetableringsyta upplåten med polistillstånd enligt ordningsslagen. Bolaget är införstått med att Kommunen kan komma att kräva skadestånd för olovlig markanvändning om Bolaget eller dess entreprenör nyttjar mark utanför Exploateringsområdet och den godkända byggetableringsytan. Om detta inte efterföljs ska Bolaget utge ett löpande vite till Kommunen om 150 kr/m² ianspråktagen mark för varje påbörjad kalendervecka om Kommunen så begär till dess detta upphör.

Exploateringsområdet och den godkända etableringsytan ska avgränsas med ett stabilt minst två meter högt stängsel.

Bolaget ska följa Täby kommuns klotterpolicy. Enligt denna ska alla byggbodar mm vara sanerade innan de ställs upp på arbetsplatsområdet och sanering av nytt klotter ska ske inom 48 timmar.

3.11 Bygg- och informationsskyltar

Bolaget förbinder sig att, utan kostnad för Kommunen, med skyltar på plats kontinuerligt informera allmänheten om projektet och byggnadsarbetena och därvid ange Kommunens medverkan i projektet. Text på byggskylten angående Kommunens medverkan i projektet ska utformas efter anvisningar från Kommunen.

§4 Övriga villkor

4.1 Säkerhet

Till säkerhet för Bolagets åtaganden enligt detta avtal ska Bolaget hos Kommunen ställa säkerhet som kan godtas av Kommunen för ett belopp av 5 067 000, (femiljonersextiosjutusen), kronor. Bolaget ställer säkerhet genom borgensåtagande.

4.2 Överlåtelse av exploateringsavtalet

Överlåtelse av detta avtal ska godkännas av Kommunen.

Om Bolaget avser att sälja hela eller del av Exploateringsområdet ska detta avtal biläggas köpehandlingarna och köparen övertar samtliga förpliktelser enligt detta avtal genom att underteckna detta avtal.

Om Exploateringsområdet delas i flera fastigheter som överlåts till olika köpare ska vidimerade kopior av detta avtal skrivas på av köparna. Eventuella åtaganden fördelas i proportion till den totala byggrätten inom Exploateringsområdet.

Vid varje efterföljande överlåtelse ska varje ny köpare underteckna detta avtal och därmed överta samtliga förpliktelser enligt detta avtal.

Bolaget kan dock utan Kommunens godkännande överlåta hela eller del av Exploateringsområdet eller bolag, till bolag ingående i samma koncern som Bolaget. Dock ska Bolaget, efter en sådan överlåtelse, ha fortsatt fullt ansvar för samtliga förpliktelser och åtaganden enligt detta avtal.

Bolaget ska i god tid innan en överlåtelse sker, skriftligen underrätta Kommunens samhällsutvecklingskontor, mark- och exploateringsenheten.

4.3 Giltighet

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

dels

- Kommunfullmäktige godkänner exploateringsavtalet senast den 2021-10-31 genom beslut som senare vinner laga kraft

dels

- Kommunfullmäktige antar ny Detaljplan i huvudsaklig överensstämmelse med Bilaga 1 senast den 2021-10-31 genom beslut som senare får laga kraft.

4.4 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 Ikano Vårdboende Täby AB

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

Bilagor:

1. Detaljplanekarta med Exploateringsområdet markerat
2. Ansökan och överenskommelse om fastighetsreglering
3. Servitutsavtal
4. Garanti om medfinansieringsersättning baserat på uppförande av hyresrätter
5. Tidplan
6. Preliminär omfattning utbyggnad allmänna anläggningar
7. Gestaltningprogram
8. Grön resplan
9. Skyddsvärda och särskilt skyddsvärda träd
10. Kompensationsåtgärder för förlorade naturvärden