

Mellan Täby kommun, org.nr. 212000-0118, ("**Kommunen**"), och Fastighets AB Fenan 1, org.nr. 556692-1671, ("**Bolaget**"), i det följande var för sig ("**Part**") och gemensamt ("**Parterna**") har träffats följande

EXPLOATERINGSAVTAL

Inför genomförande av ny bebyggelse m m inom fastigheterna Fenan 1 och Fenan 2 inom kommundelen Hägernäs i Täby kommun.

§1 Förutsättningar

1.1 Detaljplan

Ett förslag till detaljplan för Fenan 1 och Flygkompassen 1 m.fl, ("**Detaljplanen**"), har upprättats, Bilaga 1 som senare ersätts med detaljplan som fått laga kraft.

Det geografiska område som omfattas av Detaljplanen benämns ("**Planområdet**").

1.2 Fastighetsägare

Bolaget ingår som Part i exploateringsavtalet i egenskap av lagfaren ägare till fastigheterna Fenan 1 och Fenan 2, ("**Bolagets Fastigheter**"). Bolaget avser att låta uppföra bebyggelse med bostadslägenheter samt lokaler inom det område som nedan kallas "**Exploateringsområdet**" Exploateringsområdet är markerat med heldragen begränsningslinje på plankartan/kartbilagan, Bilaga 1.

Inom Planområdet finns en ytterligare exploatör som är verksam, Besqab AB som genom dotterbolag äger fastigheterna Flygkompassen 1 och Höjdmätaren 1. Denna exploatör är också avtalspart med Kommunen inom det aktuella Planområdet. Separat exploateringsavtal har tecknats med denna exploatör.

Kommunen äger fastigheterna Hägernäs 7:5 och Hägernäs 7:6 som angränsar till Bolagets Fastigheter och som delvis ingår och/eller berörs av Detaljplanen.

1.3 Tidigare avtal

Parterna och de övriga fastighetsägarna inom Exploateringsområdet tecknade den 2022-09-26 ramavtal för uppförande av bostäder, lokaler, förskola med mera inom fastigheterna Fenan 1, Flygkompassen 1, Höjdmätaren 1, Stjärnmotorn 1 och Stjärnmotorn 2 samt förlängning av ramavtal den 2023-11-22. Detta exploateringsavtal ersätter tidigare ramavtal som upphör att gälla i sin helhet.

Parterna tecknade 2019 ett plankostnadsavtal. Planavtalet ersattes 2024 och fortsätter att gälla i sin helhet.

1.4 Kvalitetsprogram

Till Detaljplanen, har ett kvalitetsprogram tagits fram.

Detta kvalitetsprogram utgör ett för Bolaget och Kommunen gemensamt underlag för projektering, bygglovhantering, byggande och förvaltning av bebyggelse och allmänna anläggningar inom Planområdet. Bolaget ska, vid projektering, upphandling och uppförande av bebyggelse och anläggningar inom Exploateringsområdet, verka för att detta program följs.

1.5 Handlingarnas rangordning

Förekommer i detta avtal och i tillhörande bilagor mot varandra stridande uppgifter, gäller de, om inte omständigheterna uppenbarligen föranleder annat, sinsemellan i följande ordning:

1. Exploateringsavtalet exklusive bilagor
2. Bilagorna i rangordningen som framgår av bilageförteckningen

§2 Fastighetsbildning mm

2.1 Marköverlåtelse

Genomförande av Detaljplanen fordrar fastighetsbildning. Parterna har träffat särskilda överenskommelser om fastighetsreglering, Bilaga 2.

Parterna är överens om att de delar av Bolagets fastigheter, som inom Detaljplanen ska bli allmän plats, genom fastighetsbildning ska tillföras Kommunen utan ersättning. I enlighet med överenskommelsen ovan överlåter Bolaget ca 220 kvm allmän platsmark till Kommunen.

Kommunen ansöker om, och Bolaget bekostar, den fastighetsbildning som erfordras för marköverlåtelserna i enlighet med Detaljplanen.

Bolaget ansöker om och bekostar övriga erforderliga lantmäteriförrättningar inom Exploateringsområdet, som inte ingår i överenskommelserna i Bilaga 2, och som erfordras för genomförandet av Detaljplanen.

Part ska på den andra Partens begäran biträda ansökan om förrättning. Om överenskommelsen/na helt eller delvis blir ogiltigt på grund av att ansökan om fastighetsbildning inte kan inges inom föreskriven tid eller godtas av Lantmäteriet, förbinder sig Parterna att förnya berörd överenskommelse om fastighetsreglering och i övrigt att upprätta de handlingar som krävs för att avtalet i alla delar ska kunna fullföljas på avsett sätt.

2.3 Gemensamhetsanläggningar mm

Bolaget ansöker om och bekostar erforderliga förrättningar enligt anläggningslagen (AL 1973:1149) och ledningsrättslagen (LL 1973:1144) liksom övriga förrättningar inom Bolagets kvartersmark, som erfordras för genomförandet av Detaljplanen.

2.4 Servitut och ledningsrätt

Gångväg

Bolaget medger Kommunen rätt att inom Exploateringsområdet, utan ersättning, för all framtid för allmän gångtrafik anlägga, nyttja, underhålla och ombygga gångväg med därtill hörande anordningar inom det område som angivits med x₁ på Detaljplanen i enlighet med avtalsservitut, Bilaga 3.

För kantstensparkeringen på Sjöflygvägen längs x-området ska Parterna teckna ett separat driftsavtal där Kommunen åtar sig att mot ersättning utföra skötsel av kantstensparkeringen.

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 u₁ på Detaljplanen i enlighet med avtalsservitut, Bilaga 4.

Omprövning av ledningsrätt

Inom Exploateringsområdet finns befintliga allmänna ledningar, delar av detta ledningsstråk avses flyttas för att möjliggöra genomförandet av Detaljplanen. Kommunen upprättar tillsammans med ledningshavaren ansökan om omprövning/upphävande av eventuella ledningsrätter/servitut för dessa ledningar. Bolaget ansvarar för förrättningskostnaderna och biträder genom undertecknande av detta avtal.

Skyltar

Bolaget medger Kommunen rätt att inom Exploateringsområdet utan ersättning, för all framtid anlägga, nyttja, underhålla och ombygga skyltar, inklusive erforderlig infästning i fasad, för allmänna gator och vägar.

Dräneringsledningar, utskjutande byggnadsdelar

Bolaget ansvarar för att i god tid innan byggstart teckna nödvändiga avtalsservitut utan ersättning med Kommunen för dräneringsledningar och utskjutande byggnadsdelar mm. på Kommunens mark. Kommunen ska medverka till att sådant avtal tecknas.

Inskrivning mm.

Bolaget medger att angivna rättigheter i §2.4 får inskrivas som servitut med bästa rätt i Kommunal fastighet belägen inom och i anslutning till Planområdet eller upplåtas med ledningsrätt eller inrättas som officialservitut.

§3 Genomförande av allmänna anläggningar

Detaljplanens genomförande fordrar att allmänna anläggningar byggs ut och byggs om.

3.1. Kommunens arbeten

Kommunen ansvarar för projektering och byggande av följande allmänna anläggningar inom och i anslutning till Planområdet som krävs för Detaljplanens genomförande. Dessa allmänna anläggningar redovisas i förprojekteringen, Bilaga 5, och listas övergripande nedan:

- Inkoppling av gatubelysning till kommunens elnät inom allmän plats, inom x-område och på kvartersmark längs infartsgatan
- Upprustning av park: lekutrustning, parkanläggningar, gångvägar, planteringar, träd, buskar, belysning, mm
- Gångstig längs Rönningebäcken

De allmänna anläggningarna ska projekteras och utföras i enlighet med den standard som definieras i detaljplanens kvalitetsprogram, planbeskrivning, Kommunens vid var tid gällande Tekniska handbok samt förprojekteringen enligt Bilaga 5.

Byggnation och projektering av de allmänna anläggningarna enligt denna paragraf omfattar inte de allmänna anläggningarna som Bolaget ska utföra enligt §3.2.

3.2 Bolagets arbeten

Bolaget ska projektera och utföra de allmänna anläggningarna i anslutning till sin kvartersmark som framgår under denna rubrik och vid färdigställandet överlämna dem till Kommunen utan ersättning. De allmänna anläggningarna som Bolaget ska utföra är även markerade särskilt i Bilaga 5.

- Flytt av VA-ledningar
- Utbyggnad av gata
- Gångväg inom kvartersmark

Bolaget ska svara för att erforderliga TA-planer och schakttillstånd erhålls enligt Teknisk handbok TH. I arbetena ingår att återställa marken på allmän plats till den standard som fanns innan arbetena genomfördes.

Allmänna bestämmelser för totalentreprenader avseende byggnads-, anläggnings-, och installationsarbeten, ABT 06 gäller. Bolaget har det fulla genomförandeansvaret för utförande av dessa anläggningar. Garantitiden börjar från den dag då en godkänd övertagandebesiktning har genomförts.

3.2.1 Flytt av VA- ledningar

Inom Bolagets Fastighet finns allmänna VA-anläggningar som behöver flyttas i och med genomförandet av Detaljplanen. Detta ska göras genom att först ersätta befintlig anläggning för att sedan riva/avlägsna den gamla anläggningen. Ledningarna som ska flyttas framgår av VA- handlingarna (R-51.1-201 till R-51.1-204 samt R-51.2-001) i Bilaga 5. Där redovisas även möjliga nya lägen för ledningarna. Bolaget svarar för att projektera, bygga, bekosta och utan ersättning lämna över dessa allmänna VA-anläggningar.

Kommunen har rätt att på Bolagets bekostnad ha ett ombud under projektering, byggande och besiktningar. Kommunens ombud ska kallas till alla möten rörande projektering, byggande och driftsättning av VA-anläggningen. AMA Anläggning ska tillämpas för arbetena.

Projektering

Projekteringen av VA-anläggningen ska utföras i samråd med Kommunen och enligt Kommunens standard, i vid var tid gällande Teknisk handbok (TH). Eventuella avsteg från TH ska anges, lägre eller högre krav. De handlingar som ligger till grund för utförandet ska granskas och godkännas av Kommunen. Avstånd till övriga ledningsslag ska i möjligaste mån följa respektive ledningsägares krav.

Utbyggnad

Bolaget ombesörjer och bekostar flytten av VA-ledningarna enligt Bilaga 5. Utbyggnaden ska utföras i samråd med Kommunen och enligt Kommunens standard i vid var tid gällande Teknisk Handbok (TH). Kommunens ombud ska kallas till alla byggmöten där dessa arbeten behandlas.

De befintliga VA-anläggningarna ska vara i drift tills omkoppling skett till ny VA-anläggning. Därefter ska de gamla VA-anläggningarna rivas/avlägsnas.

Kommunen ska göra omkopplingsarbeten mellan befintligt och nytt system samt utföra vattenprovtagning på Bolagets bekostnad.

Under planerings- projekterings-, upphandlings- och produktionsskedena ska Bolaget svara för samordning av ledningsdragningen inom Exploateringsområdet, samt dess följder utanför detta område. Detta ska ske i samråd med övriga ledningsägande bolag.

Besiktningar, övertagande och garantitider m.m.

VA-anläggningen ska, utan ersättning, överlätas till Kommunen när relationshandlingar är överlämnade, besiktning är godkänd och omkoppling till det nya systemet skett och vattenprovtagningen är godkänd.

Kommunen ska beredas möjlighet att delta i syn, del- och slutbesiktningar för ovanstående VA-anläggningsarbeten. Kommunens eventuella anmärkningar ska framföras senast vid dessa tillfällen. Relationshandlingar i original och objektkodlista ska upprättas enligt Teknisk handbok och överlämnas till Kommunen senast 10 arbetsdagar innan slutbesiktning alt. övertagandebesiktning, och därvid vara försedda med Kommunens stämpel och ritningsnummer.

Bolaget ansvarar för att upprätta en tidplan för när Bolagets omläggning av VA-anläggningen ska ske. Tidplanen ska kommuniceras med Kommunen tidigt i processen.

3.2.2 Utbyggnation av gata

Bolaget åtar sig att bygga ut befintliga gator med gångväg, cykelväg, belysning och anläggningar för dagvattenhantering mm. enligt T-31-1-201-203 i Bilaga 5. Dessa anläggningar är i huvudsak belägna inom Bolagets Fastighet. Bolaget svarar för att projektera, bygga, bekosta och utan ersättning lämna över dessa anläggningar till Kommunen. I arbetet ingår också att utföra nödvändiga anpassningar av de befintliga intilliggande körbanorna enligt T-31-1-201-203 i Bilaga 5 invid de nya anläggningarna inklusive längs gångbanan inom kvartersmark (se stycke 3.2.3).

För belysning till dessa anläggningar så ansvarar Bolaget för fundament, kanalisation (inkl. tolkning), stolpar och elinstallationer. Kommunen ansvarar inkoppling på elnätet enligt §3.1. Belysning ska i första hand utföras med belysningsstolpar. För allmänna skyltar, ansvarar Bolaget för fundament, skylt och stolpe.

Kommunen har rätt att på Bolagets bekostnad ha ett ombud under projektering, byggande och besiktningar. Kommunens ombud ska kallas till alla mötet rörande projektering och byggande av dessa anläggningar. AMA Anläggning ska tillämpas för arbetena.

Projektering

Bolaget åtar sig att vid detaljprojektering följa upprättade förprojektering (Bilaga 5). Projekteringen av anläggningarna ska utföras i samråd med Kommunen och enligt Kommunens standard i vid var tid gällande Teknisk Handbok (TH). Avsteg från TH ska anges, lägre eller högre krav. De handlingar som ligger till grund för utförandet ska granskas och godkännas av Kommunen.

Utbyggnad

Bolaget ombesörjer och bekostar utbyggnaden av anläggningarna. Utbyggnaden ska utföras i samråd med Kommunen och enligt Kommunens standard. Kommunens ombud ska kallas till alla byggmöten där dessa arbeten behandlas.

Under planerings- projekterings-, upphandlings- och produktionsskedena ska Bolaget svara för samordning av arbetena med kringliggande arbeten samt pågående verksamheter i närområdet.

Besiktningar, övertagande och garantitider m.m.

Anläggningarna ska, utan ersättning, överlåtas till Kommunen när relationshandlingar är överlämnade och besiktning är godkänd.

Kommunen ska beredas möjlighet att delta i syn, del- och slutbesiktningar för ovanstående arbeten. Kommunens eventuella anmärkningar ska framföras senast vid dessa tillfällen. Relationshandlingar i original och objektkodlista ska upprättas enligt Teknisk handbok och överlämnas till Kommunen senast 10 arbetsdagar innan slutbesiktning alt. övertagandebesiktning (och därvid vara försedda med Kommunens stämpel och ritningsnummer).

Bolaget ansvarar för att upprätta en tidplan för när Bolagets byggnadsarbeten av dessa anläggningar ska ske. Tidplanen ska kommuniceras med Kommunen tidigt i processen.

3.2.3 Gångväg inom kvartersmark

Bolaget ansvarar för utbyggnad av gångvägen, markerad x_1 i plankartan, med tillhörande anordningar samt anläggningar för dagvattenhantering i erforderlig omfattning för att området ska kunna nyttjas enligt dess avsedda användning i Detaljplanen.

Bolaget ombesörjer och bekostar projektering och byggande av gångvägen. Projekteringen och byggnation av gångvägen ska utföras i samråd med Kommunen och i enlighet med förprojekteringen, Bilaga 5, samt enligt Kommunens standard i vid var tid gällande Teknisk Handbok (TH). Vid motstridigheter mellan förprojekteringen och den Tekniska Handboken avseende gångvägen har förprojekteringen företräde. De handlingar som ligger till grund för byggandet ska samordnas med kommunens intilliggande arbeten och godkännas skriftligt av Kommunen. Detta gäller även för projektering av ändringar som måste göras på allmän platsmark till följd av exploateringen.

För belysning till dessa anläggningar så ansvarar Bolaget för fundament och kanalisation (inkl. tolkning), stolpar och elinstallationer. Kommunen ansvarar för inkoppling på elnätet enligt §3.1. För allmänna skyltar inom gångvägen, i förekommande fall, ansvarar Bolaget för fundament, skylt och stolpe.

§ 4 Genomförande inom kvartersmark

4.1 Bebyggelse på kvartersmark

Bolaget avser att uppföra ca 110 lägenheter i flerbostadshus och 155 kvm lokaler enligt Detaljplanen. I en befintlig byggnad inom Exploateringsområdet planeras även för en förskola på cirka 1200 kvm.

Bolaget har det fulla genomförande- och kostnadsansvaret för all utbyggnad inom kvartersmark och eventuella följdkonsekvenser mot angränsade mark.

Kommunen ska godkänna Bolagets slutliga gestaltning innan Bolaget ansöker om bygglov. Eventuella avsteg ska skriftligen godkännas av Kommunens stadsarkitekt efter tillstyrkande i Namn- och skönhetsrådet.

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

4.2 Förskola

Bolaget avser att utforma lokaler och gård inom Exploateringsområdet som är avsedda att inrymma en förskola för cirka 100 barn. Bolaget avser att teckna separat avtal avseende lokalen med privat aktör som skäligen kan få tillstånd av Kommunen att driva den verksamhet som lokalerna är avsedda för. Till förskola avser Bolaget att anlägga en förskolegård med kreativ och stimulerande utemiljö. Bolaget åtar sig att anlägga parkeringsplatser reserverade till förskolan i enlighet med §4.5 samt tillse att rättighet för sopbil att angöra längs kantstensparkeringen vid Sjöflygvägen bildas för hämtning av förskolans avfall.

4.3 Dagvatten inom kvartersmark

Kommunens, vid var tid gällande, policies, riktlinjer, strategier och övriga krav på dagvattenhantering ska följas. Dagvatten ska omhändertas i enlighet med föreslagna lösningar i upprättad dagvattenutredning tillhörande Detaljplanen, bilaga 6, eller likvärdig lösning.

4.4 Avfallshantering

Avfallshanteringen ska i samråd med kommunens avfallsenhet anpassas till de förhållanden som gäller för området. Bolaget har tagit del av och förbinder sig att i tillämpliga delar följa Kommunens Avfallsplan.

4.5 Parkering och grön resplan

All parkering, både bil- och cykelparkering, erforderlig för boende och verksamheter inom Exploateringsområdet ska av Bolaget tillskapas inom kvartersmark.

Bolaget ska följa Kommunens, vid Detaljplanens antagande, gällande parkeringsstrategi. Parkering för bostäder och verksamheter inklusive besöksparkering ska ske inom kvartersmark. Området ligger i zon B enligt Kommunens parkeringsstrategi (SBN 243/2013-30, 2013-12-10).

Bolaget medges en sänkning av parkeringsnormen i enlighet med upprättad grön resplan, Bilaga 7, med en reducering för bil med 20% per 1000 m² BTA bostäder mot normen för zon B enligt Kommunens parkeringsstrategi. Om Bolaget inte uppfyller åtaganden i grön resplan enligt ovan, ska gällande parkeringsnorm enligt parkeringsstrategin följas.

§ 5 Villkor under genomförandet

5.1 Tidplan

Bolaget har, tillsammans med Kommunen och övriga exploatörer inom Exploateringsområdet, tagit fram en gemensam huvudtidplan/skedestidplan för genomförandet av Detaljplanen, Bilaga 8.

Parterna ska minst kvartalsvis gemensamt uppdatera tidplanen.

Om någon part ser att en avvikelse sker eller riskerar att ske mot huvudtidplanen ska övriga parter informeras om detta utan fördröjning.

5.2 Samordning

Bolaget är skyldigt att samordna sina entreprenader med Kommunen, övriga exploatörer samt med de ledningsdragande bolagen inom och i angränsning till Planområdet.

Bolaget ska tillsammans med övriga exploatörer vid behov bekosta en gemensam byggsamordnare och/eller ledningssamordnare och delta i samordningsmöten under planering, projektering och genomförande av exploateringen av området. Vardera Part har rätt att påkalla behovet av sådan samordnare.

För att samordna Parternas kommunikation är det viktigt att Parterna samverkar på ett enhetligt och strukturerat sätt. Parterna ska upprätta en gemensam kommunikationsplan och hålla den uppdaterad under områdets hela utbyggnad.

Bolaget ska meddela Kommunen minst 6 månader innan byggstart planeras för att Kommunen ska hinna förbereda inför sina åtaganden enligt detta avtal.

5.3 Markföroreningar

Bolagets arbeten

Bolaget ansvarar för och bekostar undersökningar och provtagning samt för eventuella efterbehandlingsåtgärder som erfordras inom Exploateringsområdet och för de allmänna anläggningar som Bolaget utför enligt §3.2 för genomförande av Detaljplanen.

Kommunens arbeten

Om markföroreningar påträffas i samband med utbyggnaden av de allmänna anläggningarna som Kommunen utför enligt § 3.1 ansvarar Kommunen för anmälan till berörd tillsynsmyndighet. De merkostnader som hantering av dessa kan medföra läggs till kostnaden för allmänna anläggningar enligt §6.1. Även kostnader för markundersökningar och provtagningar som är nödvändiga att utföra i samband med utbyggnaden av de allmänna anläggningarna enligt § 3.1 läggs till kostnaden för allmänna anläggningar enligt §6.1.

5.4 Skydd av befintlig natur

En naturvärdesinventering, NVI har gjorts för att konstatera naturvärdena inom Detaljplanen.

Innan byggstart ska Parterna gemensamt inspektera träd och annan vegetation som omfattas av denna paragraf. Vid denna inspektion ska status samt eventuella skyddsåtgärder för berörda träd och annan vegetation säkerställas skriftligt i form för godkännande av kommunen innan byggstart. Bolaget ansvarar för att kalla kommunen till sådan inspektion i god tid före byggstart.

Allmän platsmark

Bolaget ansvarar för att träd på gatu-, park- och naturmark samt annan vegetation intill Exploateringsområdet inte skadas av Bolaget eller av Bolagets anlitade entreprenör, under den tid Bolagets exploatering genomförs. Bolaget ska skydda träd och annan vegetation på ett betryggande sätt i enlighet med inventering som utförs innan byggstart enligt nedan. I samband med inventeringen ska träd på gatu-, park och naturmark intill exploateringsområdet inhämtas.

Vid överträdelse ska Bolaget utge vite i enlighet med kommuns tekniska handbok för parkmark om kommunen så begär. Vid annan skada ansvarar Bolaget för att reparera skadan, eller för att bekosta kommunens reparation av skadan.

I det fall Bolaget anser att träd och/eller annan vegetation på mark som ägs av kommunen intill exploateringsområdet försvårar utbyggnaden inom exploateringsområdet kan Bolaget på egen bekostnad vidta erforderliga åtgärder efter skriftligt godkännande av kommunen.

Kvartersmark

Bolaget åtar sig att bevara befintlig ek inom Exploateringsområdet, som angivits med n1 i Detaljplanen. Bolaget ansvarar för erforderliga anmälningar till Länsstyrelsen och bekostar de åtgärder som Länsstyrelsen kräver.

Bolaget ska vid byggnation och projektering beakta den rotkartering som har utförts inom planarbetet samt följa *Standard för skyddande av träd vid byggnation, Östberg, Stål, SLU 2015* i tillämpliga delar samt de åtgärdsförslag som rotkarteringens bilaga *Allmänna skyddsåtgärder vid byggnation intill träd* anger i tillämpliga delar.

Bolaget ska även upprätta en åtgärdsplan för hur trädet och marken runt trädet ska skyddas och följas upp under byggnationen, samt en skötselplan för hur trädet och marken runt trädet ska underhållas, skyddas och följas upp över tid. Arbetsplanen och skötselplanen ska redovisas för kommunen.

5.5 Fornlämningar

Om fornlämningar påträffas i samband med utbyggnad av kvartersmark ansvarar Bolaget för anmälan till Länsstyrelsen och bekostar de åtgärder som Länsstyrelsen kräver.

Om fornlämningar påträffas i samband med utbyggnad av allmän plats ansvarar Kommunen för hanteringen samt kostnaderna av dessa.

5.6 Ledningssamordning

Under planerings- projekterings-, upphandlings- och produktionsskedena ska Bolaget svara för samordning av ledningsdragningen inom Exploateringsområdet som krävs för detaljplanens genomförande, samt dess följder utanför detta område. Detta ska ske i samråd med Kommunens VA-enhet samt de ledningsdragande bolagen. Befintliga anläggningar ska hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden.

5.7 Bygg- och etableringsytor

Byggetablering ska i första hand ske inom Bolagets kvartersmark, i andra hand inom annan privat kvartersmark och i sista hand på allmän plats. Bolaget ansvarar för och bekostar erforderliga tillstånd för bygglov, TA- planer och markupplåtelse. Bolaget, eller av Bolaget anlita d entreprenör, ska i god tid före byggstart samråda med Kommunen om vilka ytor som behövs för byggetablering. Bolaget ska upprätta en etableringsplan som ska godkännas av Kommunen.

Bolaget, eller av Bolaget anlita d entreprenör, ska hålla sig inom kvartersmark eller godkänd byggetableringsyta upplåten med polistillstånd enligt ordningslagen eller markupplåtelseavtal. 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. Utnyttjad mark ska återställas i befintligt skick.

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

Bolaget ska följa Kommunens vid var tid gällande klotterpolicy. Enligt denna ska alla byggbodar, skyltar mm vara sanerade innan de ställs upp på arbetsplatsområdet och sanering av nytt klotter ska ske inom 48 timmar.

5.8 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.

Bolaget ska före byggnadsarbetenas påbörjan utse och till Kommunen meddela kontaktuppgifter till den person som under byggnadsarbetena ansvarar för information och kommunikation.

5.9 Byggtrafik och störningar

Byggtrafik till och från Exploateringsområdet ska ske så att störningarna begränsas i möjligaste mån. Bolaget 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. Bolaget ansvarar för och bekostar upprättande av trafikanordningsplaner samt säkerställer att dessa görs i god tid innan avstängning. Bolaget ansvarar att erforderliga tillstånd söks och följs enligt §7.3. Bolaget ska ansvara för kommunikation till kringliggande verksamheter som kan påverkas av utbyggnad inom kvartersmark och allmän plats. Informationen ska ske kontinuerligt och ta hänsyn till verksamheternas behov.

§ 6 Ersättningar

6.1 Exploateringsersättningar

Enligt Kommunens "Riktlinjer för exploateringsavtal" ska Bolaget till Kommunen erlægga ersättning motsvarande den faktiska kostnaden för allmänna anläggningar enligt § 3.1, inklusive kommunens tid för granskning av handlingar samt medverkan vid syn och besiktningar enligt §3.1 och §3.2 mm.

Exploateringsersättningen omfattar även Kommunens interna administrativa arbete, såsom projektledning, samordningsarbete, uppföljning av Bolagets åtaganden enligt exploateringsavtalet samt övrig projektadministration. Ersättningsnivån för nedlagd tid ska motsvara kostnaden/timme enligt den timdebitering för handläggare i kommunens vid varje tidpunkt gällande taxa för bygglov, planering, kart- och mättjänster.

Kommunens internt nedlagda tid som ska utgöra exploateringsersättning ska vara verifierbar med dagboksanteckningar och Kommunens externa kostnader som ska utgöra exploateringsersättning ska vara verifierbar med kostnadsunderlag.

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

Kommunen fakturerar Bolaget löpande kvartalsvis från dess att projektering enligt §3.1 påbörjats.

Bolaget står för 50 % av exploateringsersättningen som erläggs av Bolaget och övriga exploatörer inom Exploateringsområdet. Bolagets andel av exploateringsersättningen baseras på Bolagets byggrätt i relation till den totala byggrätten inom Detaljplanen.

Bolaget faktureringsadress:

Fastighets AB Fenan 1
c/o Ikano Bostad
Box 31066
200 49 Malmö

Om Bolagets faktureringsadress ändras ska Bolaget snarast skriftligen meddela Kommunen den nya adressen.

Efter genomförandet av detta avtal anses Bolaget såsom ägare av (blivande) fastigheterna Fenan 1 och Fenan 2 ha erlagt gatukostnadsersättning enligt PBL 6 kap 24-27§. Det gäller dock inte för framtida förbättringsarbeten som kan komma att utföras på gator eller annan allmän plats.

För överlämning av de allmänna anläggningarna enligt §3.2 utgår ingen ersättning.

6.2 Mervärdesskatt

Den del av kostnaderna som Bolaget har för iordningsställande av allmänna anläggningar enligt §3.2 som utgör moms ska Kommunen ersätta Bolaget för, under förutsättning att Kommunen får göra avdrag/erhålla återbetalning för momsen. Den kostnad som momsen baseras på ska vara skälig och verifierbar. Alla kostnader som Bolaget hävdar utgör kostnad för iordningsställande av allmän anläggning ska vara tydligt urskiljbara från övriga anläggningskostnader.

Hantering kan ske enligt följande:

- Om Bolaget inte bedriver utåtriktad byggnadsrörelse ska Bolaget i samband med äganderättsövergången av den allmänna anläggningen överlämna en justeringshandling med stöd av 15 kap 28 § mervärdesskattelagen (ML). Justeringshandlingen ska innehålla information som framgår av 15 kap 30 § ML. Kommunen har med stöd av denna handling och över tid rätt till ersättning från Skatteverket för mervärdesskatt motsvarande den mervärdesskatt som upptas på handlingen. Bolaget har därför enligt detta avtal rätt att erhålla motsvarande ersättning från Kommunen i den takt som Kommunen kan erhålla återbetalning eller avdrag för mervärdesskatten. Kommunen åtar sig att snarast möjligt, efter erhållen justeringshandling eller likvärdigt, begära återbetalning av sådan skatt från Skatteverket och senast 30 dagar efter det att Skatteverket återbetalat mervärdesskatten oavkortat utbetala belopp motsvarande mervärdesskatten till Bolaget. Om Kommunen inte skulle erhålla återbetalning av mervärdesskatt, enligt beskrivning i detta stycke, föreligger ingen skyldighet för Kommunen att erlagga motsvarande ersättning till Bolaget.
- Om Bolaget bedriver utåtriktad byggnadsrörelse och med anledning av detta har uttagsbeskattats med stöd av 5 kap 32 § ML har Kommunen såsom förvärvare rätt att få ersättning eller avdrag för den utgående skatt Bolaget har redovisat under förutsättning att Bolaget inte tagit anläggningen i bruk (13 kap 8 § 4 ML). I detta fall ska Bolaget utfärda en handling som innehåller sådana uppgifter som framgår av 14 kap 36 § 2 st ML. Kommunen har med stöd av denna handling rätt till ersättning från Skatteverket för sådan mervärdesskatt som upptas i handlingen under förutsättning att anläggningen inte tagits i bruk av Bolaget innan överlåtelsen. Kommunen åtar sig att snarast efter att handlingen erhållits begära återbetalning av sådan skatt från Skatteverket och senast 30 dagar efter det att Skatteverket återbetalat mervärdesskatten oavkortat utbetala belopp motsvarande mervärdesskatten till Bolaget. Om Kommunen inte skulle erhålla återbetalning av mervärdesskatt, enligt beskrivning i detta stycke, föreligger ingen skyldighet för Kommunen att erlagga motsvarande ersättning till Bolaget.

6.3 Anläggningsavgifter

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).

6.4 Medfinansieringsersättning

Bolaget ska erlagga 12 871 000 kr i medfinansieringsersättning till Kommunen för Kommunens medfinansiering av Roslagsbanan till centrala Stockholm (Sverigeförhandlingen). Ersättningens storlek baseras på ett belopp i kronor per kvm ljus BTA, 1000 kr för bostadsrätt, och 500 kr för lokaler, baserat på maximal byggrätt enligt föreliggande detaljplaneförslag enligt Kommunens definition av Ljus BTA, Bilaga 9.

Slutlig ersättning beräknas utifrån maximal byggrätt enligt lagakraftvunnen detaljplan. Bolaget har redovisat att de avser att upplåta bostäderna med bostadsrätt, som grund för beräkningen av medfinansieringsersättningen.

Ersättningen ska erläggas inom 30 dagar efter Detaljplanen har fått laga kraft och indexregleras i enlighet med KPI från 2016- 01-01 fram till Detaljplanen vinner laga kraft.

Om erhållet bygglov medger en större byggrätt än vad som anges i första stycket ska medfinansiering debiteras för hela byggrätten.

6.5 Ledningar

Bolaget bekostar all ledningsomläggning för såväl enskilda som allmänna ledningar, som är nödvändig till följd av exploateringen.

6.6 Säkerhet

Till säkerhet för Bolagets åtaganden enligt detta avtal har Bolaget upprättat en moderbolagsborgen, se Bilaga 10.

§7 Övriga villkor

7.1 Förturslägenheter

Kommunen äger rätt att få köpa 5% av totalt antal bostadsrätter eller äganderätter inom Exploateringsområdet för uthyrning som förturslägenheter. Kommunen ska ha rätt att välja ut lägenheterna innan Bolaget tecknar några lägenheter för annan.

Kommunen ska ha minst 20 arbetsdagers beslutstid från det att Bolaget har lämnat Kommunen information om samtliga lägenheternas utformning inklusive ekonomiska villkor (Bofakta) innan besked ska lämnas till Bolaget om vilka lägenheter Kommunen väljer. Kommunen ska erbjudas motsvarande villkor som om lägenheterna hade sålts på öppna marknaden.

7.2 Överlåtelse av exploateringsavtal

Överlåtelse av detta avtal ska skriftligen godkännas av Kommunen.

Vid förfrågan om överlåtelse ska Bolaget tillse att den som överlåtelsen avses ske till, ställer för Kommunen godtagbar säkerhet. Säkerheten ska ställas av bolag eller bank som Kommunen dessförinnan har godkänt. Säkerhet utställd av bank ska dessutom vara ovillkorlig (on demand). Förslag till säkerhet ska överlämnas till Kommunen i samband med att Bolaget tillställer Kommunen sin förfrågan om medgivande avseende partsbytet.

En överlåtelse av exploateringsavtalet ska formaliseras genom ett tilläggsavtal till exploateringsavtalet.

Bolaget har dock rätt att överlåta exploateringsavtalet helt eller delvis till annan juridisk person inom den koncern som Bolaget ingår i, vilken utgör en koncern som ytterst ägs av Ikano Bostad AB, org.nr. 556289-0961, utan Kommunens skriftliga medgivande förutsatt att ställd säkerhet enligt §6.6 alltjämt fortsätter att gälla. Bolaget ska i sådant fall skriftligen informera Kommunen om att överlåtelse har skett och borgensmannen ska skriftligen bekräfta till Kommunen att säkerheten alltjämt gäller. Bolaget kvarstår som part i avtalet till dess att borgensmannen bekräftat att säkerheten alltjämt gäller alternativt att en ny säkerhet har ställts ut för den nya partens åtagande.

7.3 Överlåtelse av fastighet inom Exploateringsområdet eller av Bolaget

Om Bolaget avser att sälja Bolagets Fastigheter, eller del därav, ska detta exploateringsavtal biläggas köpehandlingarna och köpehandlingarna ska reglera att köparen, parterna emellan, åtar sig att uppfylla samtliga förpliktelser enligt detta avtal som är hänförliga till överlåtelseobjektet. Bolaget ska meddela Kommunen om Bolaget därutöver önskar överlåta exploateringsavtalet till köparen, vilket kan ske om Bolagets Fastigheter överlåts i dess helhet, varvid §7.2 ska tillämpas. Om Bolaget inte önskar överlåta exploateringsavtalet eller sådan överlåtelse inte godkänns av Kommunen ska Bolaget alltjämt kvarstå som part och svara för samtliga åtaganden gentemot Kommunen, oavsett fastighetsöverlåtelsen.

Vid varje efterföljande överlåtelse ska varje ny köpare, parterna emellan, åta sig att uppfylla samtliga kvarvarande förpliktelser enligt detta avtal. Även i övrigt ska samma ordning gälla vid varje efterföljande överlåtelse av Bolagets fastigheter eller del därav så länge det finns åtaganden kvar i exploateringsavtalet.

Bolaget är inte skyldig att överföra förpliktelser enligt ovan om överlåtelse sker till annan juridisk person inom den koncern som Bolaget ingår i, slutkonsument eller bostadsrättsförening, förutsatt att ställd säkerhet enligt §6.6 alltjämt fortsätter att gälla. Bolaget ska i sådant fall skriftligen informera Kommunen om att överlåtelse har skett och även tillse att borgensmannen skriftligen bekräftar till Kommunen att säkerheten alltjämt gäller.

Om överlåtelse av Bolagets Fastigheter eller del därav ska ske till bostadsrättsförening genom s.k. paketering, dvs. att aktierna i Bolaget ska säljas till bostadsrättsföreningen, ska Bolaget i god tid dessförinnan informera Kommunen om att sådan överlåtelse ska ske. Bolaget avser vid sådan aktieöverlåtelse, överlåta exploateringsavtalet till annan juridisk person inom den koncern som Bolaget ingår i, enligt §7.2 och ett tilläggsavtal ska upprättas varigenom den nya parten ersätter Bolaget som part i exploateringsavtalet och svarar för samtliga kvarvarande åtaganden gentemot Kommunen. Bolaget ska även tillse att borgensmannen skriftligen bekräftar till Kommunen att säkerheten alltjämt gäller.

Bolagets förpliktelser enligt avtalet kvarstår även om Bolaget överlåter Bolagets Fastigheter eller del därav, eller om aktier i Bolaget överlåts, intill dess att även exploateringsavtalet överlåts i sin helhet enligt §7.2.

7.4 Tillstånd, lov, godkännanden

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

7.5 Giltighet

Exploateringsavtalets giltighet förutsätter:

Dels att

- Kommunfullmäktige godkänner exploateringsavtalet senast den 2025-12-31 genom beslut som senare vinner laga kraft

Dels att

- Kommunfullmäktige antar ny detaljplan i huvudsaklig överensstämmelse med förslaget enligt Bilaga 1 senast den 2025-12-31 genom beslut som senare vinner laga kraft.

Om dessa förutsättningen inte uppfylls, är detta exploateringsavtal till alla delar förfaller utan ersättningsskyldighet för någon av Parterna.

7.6 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.

ort/datum

Täby den

Fastighets AB Fenan 1

För Täby Kommun

Bilagor

Bilaga nr	Benämning	Rangordning vid motstridigheter enl. § 1.5
1	Detaljplanekarta med Exploateringsområdet markerat	2
2	Överenskommelse och ansökan om fastighetsreglering	4
3	Avtalsservitut för x- område	5
4	Avtalsservitut för u-område	6
5	Förprojektering allmänna anläggningar	9
6	Dagvattenutredning	8
7	Grön resplan	7
8	Skedestidplan	10
9	Definition av ljus bruttoarea i Täby kommun	3
10	Moderbolagsborgen	1