

EXPLOATERINGSAVTAL

mellan

Österåkers Kommun

och

Näsängen Mark AB

avseende genomförandet av Dp. Näsängen (Etapp 1)

2022-06-20

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	BAKGRUND	3
2	EXPLOATÖRENS ÅTAGANDEN	3
3	KOMMUNENS ÅTAGANDEN.....	10
4	EXPLOATÖRENS BYGGNATION.....	10
5	GENOMFÖRANDE	13
6	ÖVRIGA VILLKOR	16

BILAGOR

Bilaga 1	Plankarta (bilägges ej)
Bilaga 2	Plan- och genomförandebeskrivning (bilägges ej)
Bilaga 3	Exploateringsområdet
Bilaga 4	Servitutsavtal anslutningsväg
Bilaga 5	Förprojektering
Bilaga 6	Anslutningsväg
Bilaga 7	Gestaltningssprogram
Bilaga 8	Hållbarhetsprogram
Bilaga 9	Skötselplan för Näsängen
Bilaga 10	Huvudtidplan jämte etappindelning
Bilaga 11	Grönytefaktor (GYF)
Bilaga 12	Åtgärder för skyddade arter (fåglar och fladdermöss)
Bilaga 13	Fördelningsnyckel konst
Bilaga 14	Övertagande av drift
Bilaga 15	Räkneexempel VA

DETTA EXPLOATERINGSAVTAL ("Avtalet") är träffat dag som nedan ("Avtalsdagen") mellan:

(1) Österåkers Kommun, organisationsnummer 212000-2890 ("Kommunen");
och

(2) Näsängen Mark AB, organisationsnummer 559147-7577 ("Exploatören"),

i det följande gemensamt benämnda "Parterna" och envar "Part".

PK
2022-05-20

1 BAKGRUND

1.1 Kommunen har tillsammans med Exploatören upprättat ett förslag till ny detaljplan för Näsängen etapp 1 ("**Detaljplanen**"), **bilaga 1**, med därtill hörande plan- och genomförandebeskrivning, **bilaga 2**. Avtalets syfte är att klargöra hur detaljplanen inom exploateringsområdet, se punkt 1.2 nedan, ska genomföras.

"**Exploateringsområdet**" är beläget ca 2 km sydväst om centrala Åkersberga och ansluter till detaljplaneområdet för Täljöviken. Exploateringsområdet omfattar hela förslaget till detaljplanen samt anslutningsväg till detaljplaneområdet i norr, **bilaga 3**. Inom Exploateringsområdet ligger fastigheterna **Näs 7:1, 7:3 och 7:5**, vilka alla ägs eller företräds av Exploatören. De delar av ovanstående fastigheter som ligger inom Detaljplanen kallas nedan "**Exploateringsfastigheten**".

2 EXPLOATÖRENS ÅTAGANDEN

Överlåtelse av mark

2.1 Exploatören ska genom fastighetsbildning vederlagsfritt till Kommunen överlåta nedan mark- och vattenområden:

1. Mark som enligt Detaljplanen är utlagd som allmän platsmark under kommunalt huvudmannskap.

2. Vattenområdet inom Detaljplanen.

3. Områden för tekniska anläggningar e-områden som finns inom Exploateringsfastigheten.

För utförande av kommunala anläggningar äger dock Kommunen rätt att utan kostnad erhålla förhandstillträde till allmän plats inom Exploateringsfastigheten. Kommunen och Exploatören är överens om att tillträde kan ske vid närmaste månadsskifte efter lagakraftvunnen plan. I det fall Kommunen önskar ett förtida tillträde ska en skriftlig överenskommelse (nyttjanderättsavtal) om detta träffas mellan Parterna.

Marköverföringen ska genomföras genom att ansökan om fastighetsreglering skickas in till Lantmäterimyndigheten. Kommunen ansvarar för att ansökan och upprättad överenskommelse om fastighetsreglering skickas in till

Lantmäteriet senast tre månader efter att Detaljplanen vunnit laga kraft. Exploatören står för alla kostnader förenade med ovan fastighetsbildning.

- 2.2 Exploatören ska tillse att de mark- och vattenområden som ska överlåtas till Kommunen enligt punkt 2.1 inte besvärar av i fastighetsregistret ej inskrivna inteckningar, servitut eller andra rättigheter som kan göras gällande gentemot fastighetsägaren. Vidare förbinder sig Parterna att acceptera mindre avvikelser avseende mark- och vattenområdenas omfattning som lantmäterimyndigheten kan komma att kräva för genomförandet av de fastighetsbildningsåtgärder som avses i punkt 2.1.
- 2.3 Exploatören ansvarar för och bekostar de fastighetsbildningsåtgärder inom kvartersmark som krävs för Detaljplanens genomförande.
- 2.4 Exploatören ska utöver ersättningen i punkt 2.1 till Kommunen betala ett bidrag om 670 000 kr. Bidraget ska delfinansiera Kommunens åtaganden enligt skötselplanen för Täljövikens strandängar. Bidraget ska betalas senast 30 dagar efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. Vid dröjsmål utgår ränta enligt 6 § räntelagen från förfallodagen till den dagen då full betalning sker.

Rättigheter för anslutningsväg och fågelholkar

- 2.5 Exploatören ska tillse att Kommunen genom avtalservitut får rätt att inom fastigheten Näs 7:1 anlägga, bibehålla, underhålla och förnya en anslutningsväg till detaljplaneområdet med därtill hörande anordningar inom det område som är angivet i servitutsavtalet, **bilaga 4**. Marken ska upplåtas utan ersättning och servitutet får inskrivas som servitut i Näs 7:1 till förmån för Kommunens fastighet Husby 3:10. Servitutet ska upphävas då de förutsättningar som anges i servitutsavtalet uppfyllts. Exploatören bekostar inskrivning av avtalservitut.

Exploatören medger att Kommunen får rätt att inom Exploateringsfastigheten sätta upp, bibehålla, underhålla och förnya fågelholkar på uppförda byggnader inom kvartersmark. Att sätta upp fågelholkar är en av åtgärderna som punkt 4.4 reglerar. För dessa servitut eller nyttjanderätter ska ingen ersättning utgå. Kommunen ansvarar för att dessa rättigheter upprättas och står för kostnader förknippade med inskrivning i fastighetsregistret.

Upplåtelse av rättigheter avseende VA och belysning

- 2.6 I första hand ska ledningar för allmänt behov förläggas inom allmän plats men i de fall det inte är möjligt förbinder sig Exploatören att utan ersättning, upplåta rättigheter för bildande av servitut eller gemensamhetsanläggningar till ledningsägare att för all framtid utföra, underhålla och bibehålla ledningar och tillhörande anordningar för vatten, spillvatten och dagvatten samt pumpstationer belägna inom Exploateringsfastigheten. Exploatören bekostar eventuella ledningsrättsförrättningar som krävs för Detaljplanens genomförande.

Exploatören förbinder sig att utan ersättning, upplåta rättigheter åt Kommunen att bibehålla, underhålla och förnya gatubelysning och dess ledningar för de områden som enligt framtagna förprojektering innehar gatubelysning vilken fästes i fasaderna på byggnader utmed gatan, se **bilaga 5**.

Ledningar, el- och värmeförsörjning

- 2.7 Vid Exploateringsfastighetens anslutning till eldistributionsnätet skall Exploatören följa den lokala nätägarens anvisningar.
- 2.8 Måste, inom Exploateringsfastigheten befintliga, el-, vatten-, avlopps-, eller andra ledningar flyttas på grund av Detaljplanens genomförande, ankommer det på Exploatören att tillsammans med nätägaren komma överens om erforderliga arbeten, kostnader och villkoren för dessa.
- 2.9 Inom Exploateringsfastigheten kan det finnas möjlighet att ansluta bebyggelse till fjärrvärmenätet. Detta förutsätter ett samarbete mellan Exploatören och fjärrvärmedistributören. Eventuellt krävs en tillfällig fjärrvärmearläggning innan fjärrvärmenätet är utbyggt i Kanalstaden. Exploatören ansvarar för att arbetet sker i samarbete med fjärrvärmedistributören och står för de kostnader som kan uppkomma i samband med utbyggnad och anslutning till nät, om inte annat avtalas. Detsamma gäller övriga anslutningar, exempelvis för data, som kan bli aktuella inom Exploateringsfastigheten. Inom Detaljplanen har det planlagts ett område inom sporthallen för den tillfälliga fjärrvärmearläggningen. Exploatören har rätt till nödvändiga servitut för anläggningar som krävs för fjärrvärmearläggningens funktion inom den kommunala marken så länge som den tillfälliga fjärrvärmearläggningen är i bruk.

Etableringsplan

- 2.10 Exploatören ansvarar för att en etableringsplan upprättas och följs inför varje etapp i exploateringen. I denna etableringsplan ska viktiga miljöfrågor behandlas. En riskanalys ska göras som hanterar länshållning av dag- och byggvatten, hur läckage av miljöfarliga ämnen ska undvikas, risk för grundvattensänkning, hur strandängarna ska skyddas samt som behandlar hur annan värdefull mark, vegetation och vatten ska skyddas från skador. Etableringsplanen ska innehålla en åtgärdsplan baserad på de risker som framkommer i riskanalysen. Etableringsplanen ska upprättas i samråd med och godkännas av kommunens exploateringsenhet.

Information och skyltning

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

Exploatören ska före Exploateringsarbetenas påbörjan utse och till Kommunens exploateringsenhet meddela kontaktuppgifter till den person som under exploateringsarbetena ansvarar för information och kommunikation.

Kommunens skyltpolicy ska följas.

Grundvatten/hydrogeologi

- 2.12 Egenkontrollplan för mätning av grundvatten avseende kvartersmark ska upprättas av Exploatören och godkännas av kommunens exploateringsenhet.

Egenkontrollplan för mätning av grundvatten/hydrologi avseende allmän plats ska upprättas av Kommunen senast 1 år före exploatering påbörjas och fortlöpa under hela exploateringen och sedan bekostas av Exploatören. Egenkontrollplan för hydrogeologi/grundvatten avseende kvartersmark ska upprättas av Exploatören senast 1 år före exploatering påbörjas och fortlöpa under hela exploateringen. Resultaten av mätningarna ska rapporteras till kommunens exploateringsenhet. I det fall stora avvikelser upptäcks ska åtgärder vidtas för att förhindra vidare grundvattensänkning. Vidtar inte Exploatören godtagbara åtgärder äger Kommunen rätt att stoppa exploateringen till dess att ovan uppfylls. I det fall grundvattensänkning beror på extremväder, såsom torka, eller åtgärder som uppenbart saknar koppling till genomförandet av detaljplanen föreligger ingen skyldighet för Exploatören att vidta åtgärder. Det åligger Exploatören att visa genom t.ex. mätningar att grundvattensänkningen beror på extremväder eller åtgärder som uppenbart saknar koppling till genomförandet av detaljplanen.

För att utesluta att inga enskilda eller allmänna intressen kan komma att ta skada av en grundvattensänkning i och med byggnation i området ska markförhållanden och grundläggning undersökas för samtliga befintliga byggnader, ledningar och gator som ska bevaras inom Exploateringsfastigheten. Dessa undersökningar ska genomföras innan byggnation inom Exploateringsfastigheten kan påbörjas och efter genomförd undersökning ska resultatet rapporteras till kommunens exploateringsenhet som skall godkänna resultatet innan byggnation kan påbörjas. Denna utredning bekostas av Exploatören, likaså ska Exploatören bekosta eventuella åtgärder som krävs för att säkra att byggnaderna inte tar skada. Det finns även inom Exploateringsområdet en brunn (för ladugården) samt två brunnar (för hushåll) utanför Exploateringsområdet. Brunnarna ska undersökas av Exploatören och vattenkvaliteten i de tre brunnarna ska mätas och skriftligen dokumenteras. Om det visar sig att vattenkvaliteten försämras eller att brunnarna har tagit skada av åtgärder koppade till genomförandet av Detaljplanen ska Exploatören vidta åtgärder. I det fall det inte går att utesluta att dessa brunnar tar skada av exploateringen och används som dricksvatten ska Exploatören tillgodose annan godkänd lösning för vatten till dessa fastigheter, fram till dess att kommunal lösning finns på plats.

Markföroreningar

- 2.13 Delar av detaljplaneområdet har brukats som odlingsmark vilket innebär att förhöjda halter av flera tungmetaller är förväntat.

Kommunen ansvarar för att kompletterande markmiljöutredningar inom allmän plats utförs och dessa bekostas av Exploatören. Exploatören ansvarar för att kompletterande markmiljöutredningar utförs inom kvartersmark. Exploatören har kostnadsansvaret för sanering av de markföroreningar som erfordras för genomförande av detaljplanens allmänna platsmark och kvartersmark.

Överskottsmassor kan återanvändas inom området om föroreningshalter i massorna är under gränsen för mindre än ringa risk enligt Naturvårdsverkets handbok *Återvinning av avfall i anläggningsarbeten 2010:1*. I annat fall behöver anmälan ske till tillsynsmyndighet (kommun eller länsstyrelse

beroende på massornas föroreningshalt). Tillsynsmyndigheten beslutar hur massorna ska hanteras.

Byggtrafik och tillstånd

- 2.14 Exploatören ansvarar för att den egna byggtrafiken avseende utbyggnaden av kvartersmark i Näsängen inte sker genom Täljöviken eller Näs gårds allé utan godkännande av kommunens exploateringsenhet.

Exploatören ansvarar för att den egna byggtrafiken inom Exploateringsområdet inte överstiger den fastställda BK-klassen för respektive gator. Det åligger Exploatören att säkerställa att byggherrar och entreprenörer inom detaljplanen följer och planerar arbete med entreprenadmaskiner och transporter i enlighet med gällande bärighetsklassning. För långa, breda, tunga transporter inom Kommunen som överskrider gatornas bärighet eller påverkar trafiksäkerheten ska ansökan om transportdispens inhämtas från Kommunen. För transporter enligt ovan som berör flera kommuner ska motsvarande tillstånd inhämtas från Trafikverket.

All byggtrafik ska trafikeras via anslutningsvägen som ska byggas mellan Furmans väg och Hjulvägen. Anslutningsvägen ska utföras och bekostas av Exploatören. Anslutningsvägens utformning redovisas på **bilaga 6**.

För byggtrafik till och från Exploateringsområdet eller för eventuell avstängning för delar av gatunätet inom eller utom Exploateringsområdet under anläggningsarbetena ska trafikanordningsplan upprättas och bekostas av Exploatören. Ansökan om trafikanordningsplan ska ske i god tid innan exploateringen ska påbörjas. Planen ska godkännas av Kommunen. Exploatören bekostar och ansvarar för att erforderliga schakttillstånd ska inhämtas från Kommunen. Mer information finns i tillståndsguiden på www.tillstandsguiden.se.

Ersättning till kommunen

- 2.15 Exploatören ska till Kommunen betala ersättning för:

Kommunens arbete med projektstyrning och uppföljning av frågor kopplade till plangenomförandet och detta avtal. Detta innefattar ersättning för Kommunens faktiska kostnader för upphandling, projektering, byggledning, samordning, utbyggnad, besiktning samt Kommunens interna administrationskostnader (t.ex. projektledning, samordning och granskning) i samband med projektet och utbygganden av de allmänna anläggningarna. För kommunens anställda utgår ersättning mot redovisade timlistor enligt vid varje tidpunkt gällande Österåkers kommuns plan- och bygglovstaxa. Timpriser är exklusive moms. Ersättningen ska erläggas efter fakturering från Kommunen.

Kommunen har rätt att anlita extern personal/konsulter för exempelvis kontroll/ byggledning och upphandling, detta ersätts enligt Kommunens avtal med extern personal/konsult. Omfattning av konsultarbete ska informeras i styrgruppen (styrgruppen definieras i 5.6).

Uppkomna frågeställningar och hantering av produktionsrelaterade frågor som kräver inblandning av Kommunens representant ska ej bekostas av Kommunen innan avslutat projekt/överlämnande av anläggning. Först efter att

ett avslutsavtal har tecknats ska Kommunen överta dessa kostnader. Avslutsavtal tecknas när sista etappen är slutbesiktigad och godkänd. Därefter upphör exploatörens betalningsansvar.

Exploatören ska stå för ovan relaterade personalkostnader fram till dess att ett avslutsavtal tecknas och godkänns av båda parter.

- 2.16 Kommunen och Exploatören har tecknat ett plankostnadsavtal, 2021-06-21, som reglerar parternas åtaganden, ansvar och kostnadsfördelning för detaljplaneskedet. All ersättning för kommunens detaljplanearbete är slutligt reglerad mellan parterna i samband med att detaljplanen vinner laga kraft. I plankostnaden ingår moment, som vidtas direkt efter att Detaljplanen vunnit laga kraft, såsom administrativt arbete med arkivering, kommunikation till Lantmäteriet, uppdatera hemsida, registrera handlingar, m.m.

Exploateringsbidrag

- 2.17 Parterna är överens om att Exploatören till Kommunen ska utge ett exploateringsbidrag ("Exploateringsbidraget") motsvarande den faktiska kostnaden för den eller de entreprenader som Kommunen upphandlat för utbyggnad av allmän plats och VA enligt punkt 5.1-5.5.

Exploateringsbidraget ska betalas löpande mot faktura från dess att byggstart sker av allmän plats till dess att den är färdigställd och godkänd slutbesiktning genomförs. Exploateringsbidraget omfattar utbyggnad av allmän platsmark enligt framtagna förprojektering, gestaltungsprogram, hållbarhetsprogram och skötselplan för Näsängen, se bilaga 5, 7, 8 och 9.

- 2.18 Exploatören ska till Kommunen lämna ett ytterligare bidrag om 6 miljoner kronor för delfinansiering av anläggningar för vattenförsörjning och avlopp. Bidraget ska delfinansiera överföringsledningen via Svinningevägen samt pumpstation vid Täljöviken. Anläggningarna är nödvändiga för detaljplanens genomförande. Betalningen av detta bidrag ska ske enligt överenskommen etappindelning för VA-utbyggnad, se bilaga 10.

- 2.19 Årligen sker avstämning av bedömd slutkostnad avseende utbyggnad av allmänna platsen av styrgruppen. Styrgruppen ska verka för att budgeterad nivå för allmän plats kan nås.

Grönytefaktor och påverkan på allmän plats

- 2.20 Inom kvartersmark ska en grönytefaktor (GYF) på minst 0,5 uppnås enligt framtagna GYF-modell för Näsängen, se bilaga 11. Avsteg från kravet för GYF får dock göras för enskilda kvarter enligt framtagna modell. Kommunen och Exploatören är överens om att avsteg ifrån GYF är tillåtet i följande kvarter enligt sammanställning på sida 2 i bilaga 11. För övriga kvarter ska GYF följas.

Det åligger Exploatören att ansvara för samordningen mellan olika entreprenader och kommunen. Innan byggstart för respektive kvarter som gränsar till allmän plats ska en inspektion/syn av angränsande allmän plats genomföras där status på den allmänna platsen dokumenteras genom fotografering och eventuella skyddsåtgärder bestäms. Det åligger exploatören att sammankalla till en sådan inspektion i god tid innan, minst 1 månad. Innan Kommunen återtar ansvaret för drift och underhåll för den angränsande

allmänna platsen ska en gemensam slutinspektion/syn göras för att kontrollera status. I det fall delvis eller helt genomförda delar av allmän plats utsätts för onormalt slitage under byggtiden på grund av exploateringen på kvartersmark åligger det Exploatören att bekosta detta och återställa ytan i samråd med kommunen.

Dagvatten

- 2.21 Exploatören förbinder sig att följa riktlinjer enligt dagvattenutredning som är framtagen för detaljplaneområdet och ingår i planhandlingarna.

Exploatören ska ansluta dagvatten från kvartersmark till kommunal ledning i allmän plats. Innan anslutning till kommunalt dagvattennät ska fördröjning anordnas inom kvartersmark.

Avfall

- 2.22 För flerbostadshus ska källsortering anordnas genom gemensamma soprum i bottenplan av byggnaderna alternativt fristående sophanteringsutrymmen inom den egna kvartersmarken.

Hanteringen av avfall bör i första hand ske så att sopbilar inte behöver köra in på kvartersmark. Vägar på kvartersmark och inom fastigheter ska anläggas så att de är farbara med sedvanliga avfallsfordon fram till avfallsutrymmen.

Parkering

- 2.23 Parkering för bostäder och personal ska som utgångspunkt anordnas inom respektive fastighet på mark eller under byggnad och gård.

Parkering för bostäderna dimensioneras efter $0,75 = 0,65$ (boende) + $0,1$ (besök) ppl/100 m² BTA (överbyggda gårdar och garage kan undantas vid beräkning av BTA) och ska finnas på kvartersmark. Besöksparkering sker främst inom den egna fastigheten, men besöksparkering på allmän plats kan nyttjas. En lägre parkeringsnorm kan motiveras genom att gemensamma lösningar, t.ex. bilpool, kan garanteras för kvarteret.

Cykelparkeringstal om 2,5 cpl/100 m² BTA (överbyggda gårdar och garage kan undantas vid beräkning av BTA). Cykelparkering ska anordnas väderskyddat; under tak eller inomhus.

Kulturhistoriska värden

- 2.24 Exploatören ska bekosta och genomföra flytt av q-märkt höns hus (byggnad nr. 7 på sida 16 i plan- och genomförandebeskrivningen) till nordöstra delen av L-området i norr. Exploatören avstår från ersättning för k- och q-bestämmelser som uppkommer med Detaljplanens lagakraftvinnande.

3 KOMMUNENS ÅTAGANDEN

- 3.1 Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmänna platser och VA-anläggning inom och i anslutning till Exploateringsområdet. Genomförandet preciseras under punkt 5.
- 3.2 Kommunen ska fakturera kostnader för pågående entreprenader avseende allmän plats och VA. Kommunen äger rätt att fakturera dessa kostnader månadsvis.
- 3.3 Kommunen ska innan start av upphandlingen enligt punkt 5.5 fastställa bärighetsklass (BK-klass) som ska gälla för vägar och gator inom Exploateringsområdet.
- 3.4 Kommunen ska för sina åtaganden inom allmän plats upprätta etableringsplan likt Exploatörens åtagande enligt punkt 2.10.
- 3.5 Kommunen ska utföra åtgärderna 2.2, 3.1-3.20, 4.2-4.3, 4.5, 5.1-5.3 och 6.1-6.2 enligt **bilaga 12**, på Exploatörens bekostnad.
- 3.6 Kommunen svarar såsom huvudman för allmän platsmark inom Detaljplanen, för alla drift- och underhållsåtgärder hänförliga till allmänna anläggningar inom Exploateringsområdet. Kommunens drift- och underhållsansvar för allmän plats som utgörs av naturmark och parkmark, ska utövas i enlighet med en av Parterna upprättad skötselplan för Näsängen, **bilaga 9**. Kommunen ska svara för drift- och underhållsåtgärder i enlighet med skötselplanen för Täljövikens strandängar. När Exploatörens åtaganden att ersätta Kommunen för kostnader i enlighet med punkt 4.4 upphör, övergår ansvaret för fortsatta åtgärder för skyddade arter helt till Kommunen.

4 EXPLOATÖRENS BYGGNATION

Tidplan och samordning

- 4.1 Exploatören ska exploatera Exploateringsfastigheten i enlighet med Detaljplanen och villkoren i detta Avtal. Parterna åtar sig att genomförandet av Detaljplanen sker i enlighet med huvudtidplanen, **bilaga 10**, och den etappindelning som där redovisas. Huvudtidplanen kan komma att behöva förändras p.g.a. yttre omständigheter vilka inte parterna har rådighet över. Med yttre omständigheter avses att efterfrågan på bostäder, det allmänna konjunkturläget eller att tillgången på produktionsresurser väsentligen har förändrats. Alla större förändringar av huvudtidplanen ska beslutas av den styrgrupp som definieras i punkt 5.6.
- 4.2 Exploatören ansvarar för samordning mellan byggherrar och säkerställer att samordning sker under hela tiden som Detaljplanen genomförs. Exploatören ska vid försäljning av byggrätter säkerställa att köparen åtar sig samma skyldigheter som Exploatören gällande samordning av arbeten på eller i Kommunens anläggningar samt bekosta uppkomna skador på anläggningar under byggtiden och fram till dess att godkänd slutbesiktning erhållits för Kommunens anläggningar.

Åtgärder för skyddade arter

- 4.3 Exploatören ska under exploateringen säkerställa att den framtagna åtgärdsplanen för skyddsvärda arter efterlevs och att hänsyn tas till de skyddsvärda arter som påträffats inom Exploateringsfastigheten, bilaga 12. Exploatören är medveten om att de åtaganden som åtgärdsplanen anger till skydd för befintliga arter kan komma att innebära att byggnationer inom berörda områden begränsas eller helt stoppas under tiden 15 mars – 30 juli eller perioder inom detta tidsintervall. Kommunen har rätt att, i enlighet med redovisade skyddskrav i åtgärdsplanen och om det är nödvändigt förhindra byggarbeten under denna tid (15 mars – 30 juli). Begränsning av byggarbeten såväl pågående som ej påbörjade, under angiven tidsperiod föranleder ingen ersättningsrätt för Exploatören. Överträdelse av Kommens meddelande om helt stoppat byggarbete är förenat med ett vite om 10 000 kr för varje påbörjat dygn överträdelsen pågår. Skäl för eventuellt stopp av byggarbete under tiden 15 mars – 30 juli ska anges i åtgärdsplanen.
- 4.4 Exploatören ska inom ramen för exploateringsbidraget erlagga ersättning till Kommunen för Kommunens kostnader för åtgärder enligt punkterna 2.2, 3.1-3.20, 4.2-4.3, 4.5, 5.1-5.3 och 6.1-6.2 i bilaga 12. När sista kvarteret i sista etappen är färdigbyggd och byggnaderna i kvarteren har erhållit godkänt slutbesiktning upphör Exploatörens åtaganden att ersätta Kommunen för dessa kostnader enligt bilaga 12.

Parterna är ense om att punkterna 2.1, 2.3, 3.21, 4.1, 4.4 och 5.4-5.8 i bilaga 12 ska efterlevas vid planering, projektering och genomförande av exploateringen. Parterna är medvetna om att det kan innebära att kostnaden för utformning och anläggande för exempelvis belysning kan vara större än vad som annars skulle gälla.

Träd

- 4.5 Befintliga ädellövträd är viktiga att bevara och ska skyddas från skador. I samband med exploatering av kvarter 7V, 8RH, 9FB, 12FB, 15FB, 25PH, 32S och 33FB ska de förekommande ädellövträden (ek, ask och lönn) angränsande till kvarteren inventeras. Träd med följande egenskaper ska kartläggas:
- träd upp till 20 cm i stamdiameter mätt på 1,3 meters höjd som är belägna inom allmän plats naturmark inom 5 m från användningsgränsen (se plankarta, bilaga 1) mot kvarteren ovan.
 - träd 20-65 cm i stamdiameter mätt på 1,3 meters höjd som är belägna inom allmän plats naturmark inom 10 m från användningsgränsen (se plankarta, bilaga 1) mot kvarteren ovan.
 - träd över 65 cm i stamdiameter mätt på 1,3 meters höjd som är belägna inom allmän plats naturmark inom 15 m från användningsgränsen (se plankarta, bilaga 1) mot kvarteren ovan.

Etableringsplanen som enligt punkt 2.10 ska upprättas för varje etapp ska innehålla en redovisning över träd enligt ovan och behandla hur varje träd som har påträffats vid inventering ska skyddas från exempelvis rotskador.

Exploatören ansvarar och bekostar att genomföra trädinventering enligt ovan.

Gestaltungsanvisningar och hållbarhetsprogram

4.6 Exploatören åtar sig att exploatera Exploateringsfastigheten i överensstämmelse med den till Detaljplanen tillhörande plan- och genomförandebeskrivningen, bilaga 2, samt gestaltungsprogram, bilaga 7, och hållbarhetsprogram, bilaga 8. Detta innebär också, beträffande den bostadsbebyggelse som ska uppföras inom Exploateringsfastigheten, att Exploatören ska tillse att den eller de aktörer som förvärvar kvartersområden inom Exploateringsfastigheten gör motsvarande åtagande.

4.7 I det fall Exploatören önskar göra avsteg medger Kommunen att avsteg görs från de i gestaltungsprogrammet upptagna gestaltungsanvisningarna och hållbarhetsprogrammet under förutsättning att Parterna är överens om det enligt nedan.

De avsteg som görs bör uppvisa samma grad av hållbarhet och attraktivitet som de som beskrivs i hållbarhetsprogrammet och gestaltungsprogrammet. Exploatören är införstådd med gestaltungsanvisningarnas och hållbarhetsprogrammets betydelse för Kommunens utveckling av Exploateringsområdet och förbinder sig att marknadsföra byggrätterna i syfte att hitta aktörer som är villiga att utveckla Exploateringsområdet i överensstämmelse med gestaltungsanvisningarna och hållbarhetsprogrammet. Exploatörens möjlighet att göra avsteg från gestaltungsanvisningarna och hållbarhetsprogrammet enligt denna punkt får alltså enbart tillämpas om Exploatören och Kommunen är överens om detta i den styrgrupp som bildas enligt punkt 5.6.

lordningställande av kvartersmark och ledningar

4.8 Exploatören ska ensam svara för kostnader hänförliga till utbyggnad av kvartersmark inom Exploateringsfastigheten.

4.9 I lägen där Detaljplanen innehåller förgårdsmark får enskilda ledningar och andra enskilda anläggningar såsom brunnar, spont, voter och dräneringsrör, förutom servisledning, inte förläggas i allmän plats permanent.

I de fall där det visar sig vara tekniskt och kostnadsmässigt omöjligt att inte nyttja allmän plats för spont och voter ska frågan lyftas i styrgrupp och beslut om tillstånd meddelas skriftligen av kommunen. Rättighet samt ersättning för upplåtelsen ska säkerställas i separat servitutsavtal.

I lägen där detaljplanen inte innehåller någon förgårdsmark får Exploatören utföra tillfällig spontning inom allmän plats. Efter utfört arbete ska sponten tas bort och den allmänna platsen ska återställas till samma skick som innan arbetet påbörjades. Innan ett arbete påbörjas skall en gemensam besiktning hållas, likaså skall en gemensam besiktning hållas efter utfört arbete. Besiktningen bekostas utav Exploatören. I det fall ledningspaket tagit skada utav grävarbete och spontning ska Exploatören stå alla kostnader förenade med reparation och återställning av ledningar.

I lägen utan förgårdsmark får voter, dagvatten- och dräneringsledning enligt överenskommelse mellan Kommunen och Exploatören förläggas i allmän

plats, mot ersättning, om de placeras högst 0,5 meter från fastighetsgräns. Övriga ledningar får inte förläggas i allmän plats, undantaget är servisledningar. Rättigheten samt ersättning ska säkerställas i separat servitutsavtal efter det att godkännande har lämnats av kommunens exploateringsenhet samt ägaren till den ledning som Exploatören avser att ansluta till samt under förutsättning att erforderliga tillstånd och bygglov erhållits. Uppgifter om ledningens placering ska levereras till Kommunen i digitalt format.

Vid överträdelse mot vad som är angivet i stycket ovan ska Exploatören erlägga vite. Vitesbeloppet utgörs av ett grundbelopp om TREHUNDRAFEMTIO TUSEN (350 000) kronor samt TIO TUSEN (10 000) kronor per meter ledning som utan rättighet förlagts i allmän plats.

Är förutsättningarna för vite uppfyllda ska Kommunen fakturera Exploatören vitesbeloppet. Vid dröjsmål med betalning utgår ränta enligt § 6 räntelagen.

- 4.10 I de kvarter där byggnader är planerade i direkt anslutning mot allmän plats är det tillåtet att dörrar, fönster, takutsprång och stuprör kragar ut på allmän plats.
- 4.11 I syfte att sänka kostnader och effektivisera utförandet av markentreprenadarbeten inom kvartersmarken kan Exploatörens projektering och upphandling av sådana arbeten komma att samordnas med den upphandling som ska ske enligt punkt 5.5.

5 GENOMFÖRANDE

Upphandling och utförande

- 5.1 Kommunen ansvarar och genomför i samråd med Exploatören den detaljprojektering som krävs avseende utbyggnad av de anläggningar och den byggnation som ska ske på allmän platsmark inom Exploateringsområdet, Exploatören bekostar denna detaljprojektering. Detaljprojektering och framtagande av bygghandlingar ska i huvudsak ske i enlighet med de av Kommunen framtagna förprojekteringarna, bilaga 5, samt de engångsåtgärder som beskrivs i skötselplanen för Näsängen, bilaga 9, och hållbarhetsprogrammet, bilaga 8, för allmän platsmark. I detaljprojekteringen ska även ingå sådana åtgärder som krävs för att offentlig konst ska kunna anläggas, såsom framdragning och inkoppling av el/vatten, anläggningsarbeten för vatten/pumpsystem, grundläggning, fundament (under mark) och del i arbetet vid montage. För de områden som inte behandlas i förprojekteringarna inom allmän platsmark gäller standard efter vid varje tidpunkt gällande Österåkers kommuns tekniska handbok och Österåkersvatten AB:s VA-standard.
- 5.2 Kommunen ansvarar och genomför i samråd med Exploatören den projektering som krävs för anslutningsvägen som markerats på bilaga 6. Exploatören bekostar denna projektering. Projekteringen ska syfta till att vägen byggs/rustas upp i en sådan omfattning som krävs för att hela Exploateringsfastigheten ska tillförsäkras en godtagbar vägförbindelse från och till allmän väg. Vägen ska projekteras i huvudsaklig enlighet med bilaga

6. Vägförbindelsen ingår i det exploateringsbidrag som kommunen ska erhålla enligt punkt 2.17, för utbyggnad av vägen. Kommunen ansvarar för utbyggnad och genomförande av anslutningsvägen.

- 5.3 Exploatören ska tillsammans med Kommunen bilda en arbetsgrupp/samrådsgrupp som har uppdraget att ta fram offentlig konst inom Exploateringsfastigheten. Kommunen ansvarar för att arbetet med en sådan arbetsgrupp initieras. Kommunens vid tidpunkten gällande konstpolicy ska vara vägledande i arbetet. För konstinköp till allmän platsmark har Exploatören på egen bekostnad avsatt en budget om 5 miljoner kronor vilket ska inräknas i det exploateringsbidrag som Kommunen ska erhålla enligt punkt 2.17. I denna budget inräknas också Kommunens kostnader för arbetsgrupp/samrådsgrupp, konstkonsult eller annat som är förknippat med själva framtagandet av konst samt anläggandet av den. I det fall arbetsgruppen inte kan komma överens fungerar styrgruppen som beskrivs i punkt 5.6 som beslutsfattande. Kommunen äger rätt att adjungera förvaltningschef för Kommunens kultur och fritidsförvaltning att delta i diskussionen avseende frågor rörande offentlig konst. Ersättningen som rör den offentliga konsten skall erläggas till Kommunen i samband med uppstart av varje enskild etapp. Den del av ersättningen som inte har koppling till någon specifik etapp, utan är av övergripande karaktär, ska erläggas i samband med uppstart med etapp 1. Fördelningsnyckel för varje etapp se **bilaga 13**.
- 5.4 Detaljplanen möjliggör två bryggor inom Exploateringsfastigheten. Kommunen ansvarar för och genomför i samråd med Exploatören den projektering och anläggning avseende den nya badbryggan samt projektering, rivning och anläggning avseende den befintliga bryggan. Utformning av anläggningarna beslutas i den styrgrupp som beskrivs i punkt 5.6. Parterna är medvetna om att anläggandet kan kräva tillstånd från myndigheter och anläggningarnas utformning styrs av tillstånden. Projektering, rivning och anläggning av bryggor ska ingå i det exploateringsbidrag som Kommunen ska erhålla för utbyggnad av allmän plats enligt punkt 2.17. Kommunen bekostar erforderliga kommunala tillstånd avseende bryggorna.
- 5.5 Kommunen ska i samråd med Exploatören genomföra upphandling, ombesörja erforderliga myndigheters tillstånd samt dels anlägga allmän platsmark inom Exploateringsfastigheten, huvudsakligen i enlighet med de enligt punkt 5.1 framtagna projekteringshandlingarna, dels bygga/utföra vägförbindelse i enlighet med de enligt punkt 5.2 framtagna projekteringshandlingarna, dels anlägga två bryggor i enlighet med de enligt punkt 5.4 framtagna projekteringshandlingarna. Upphandlingarna ska ske så snart som möjligt efter att Detaljplanen har vunnit laga kraft och projekteringen har färdigställts enligt punkt 5.1 - 5.4. Upphandlingarna ska ske i enlighet med lag (2016:1145) om offentlig upphandling. Exploatören har inte rätt till någon ersättning för sitt biträde.

Kommunen står för sina egna extra administrativa kostnader som kan uppstå av att upphandlingar behöver göras om efter en överprövning i domstol, dock inte skadestånd gentemot tredje man.

Exploatören ska meddela Kommunen skriftligen minst 9 månader innan byggstart inom en etapp i de fall Kommunen ska anlägga allmänna anläggningar inom Detaljplanen för att Kommunen ska hinna förbereda inför sina åtaganden, såsom förberedande av förfrågningsunderlag och LOU-upphandlingar.

- 5.6 Med samråd enligt ovan avses att Exploatören har rätt att på egen bekostnad delta i den styrgrupp som Kommunen och Exploatören kommer att bilda. Styrgruppen ska bestå av tre representanter från vardera parten. För beslut i styrgruppen krävs enhällighet. Styrgruppen ska bildas i samband med att detaljplanen har vunnit laga kraft.
- 5.7 Parterna är ense om att styrgruppens arbete ska styra mot de kvalitéter och ambitioner för allmän platsmark som förprojekteringarna, bilaga 5, Detaljplanen och övriga planhandlingar redovisar. Styrgruppen ska fatta beslut om utformning, tider, upphandlingar etc. samt om eventuella avvikelser från framtagna projekteringshandlingar och eventuell möjliga justeringar i förhållande till Detaljplanen och planhandlingar. Parterna är vidare ense om att åtagandena angivna i punkt 5.1, 5.2, 5.3, 5.4 och 5.5 ska fullgöras i huvudsaklig överensstämmelse med huvudtidplanen, bilaga 10, och den etappindelning som där redovisas. För det fall projekteringen, upphandlingen, Detaljplanen, kommande bygglov etc. inte fullgörs/antas/fattas/vinner lagakraft på det sätt parterna utgått från, ska huvudtidplanen och etappindelningarna, om parterna inte överenskommer om annat, förskjutas i den utsträckning som därvid uppkommande tidsutdräkter nödvändiggör.
- 5.8 Parterna är också ense om att styrgruppens arbete ska styra mot den förprojektering som tagits fram för vägförbindelsen som redovisas i punkt 5.2. Styrgruppen ska fatta beslut om utformning, tider, upphandlingar etc. samt om eventuella avvikelser från framtagna projekteringshandlingar och eventuell möjliga justeringar. Parterna är vidare ense om att åtagandena angivna i punkt 5.2 och 5.5 ska fullgöras i huvudsaklig överensstämmelse med huvudtidplanen, bilaga 10 och den etappindelning som där redovisas. För det fall projekteringen, upphandlingen, Detaljplanen, kommande bygglov etc. inte fullgörs/antas/fattas/vinner lagakraft på sätt parterna utgått från, ska huvudtidplanen och etappindelningarna, om parterna inte överenskommer om annat, förskjutas i den utsträckning som därvid uppkommande tidsutdräkter nödvändiggör.

Övertagande av skötsel av allmänna anläggningar

- 5.9 Kommunen ska överta ansvaret för drift och underhåll enligt punkt 3.6 då respektive anläggning är slutbesiktad och godkänd (gäller gator och parkmark). Undantag gäller naturmark där ansvaret för drift och underhåll övertas när fastighetsbildning avseende den aktuella marken har vunnit laga kraft.
- 5.10 För anslutningsvägen och del av huvudgatan som är markerad med röd linje på bilaga 14 ska Kommunen överta ansvaret för drift och underhåll den dag då allmän trafik nyttjar huvudgatan, d.v.s. då busstrafik börjar gå genom området. I det fall huvudgatan är slutbesiktad och godkänd innan busstrafik

trafikerar huvudgatan ska Kommunen överta driftansvaret när huvudgatan är slutbesiktad och godkänd.

6 ÖVRIGA VILLKOR

Gatukostnader och anläggningsavgifter

- 6.1 Genom fullgörandet av sina åtaganden enligt detta Avtal är Exploatören (liksom de framtida fastighetsägare som förvärvat kvartersmark med byggrätter inom Exploateringsfastigheten) inte skyldig att enligt 6 kap. 24-25 §§ plan- och bygglagen (2010:900) svara för ytterligare kostnader hänförliga till utförandet och iordningställandet av allmän platsmark inom Exploateringsområdet.
- 6.2 Exploatören liksom de framtida fastighetsägare som förvärvat kvartersmark med byggrätter inom Exploateringsfastigheten) ska svara för de anläggningsavgifter och liknande kostnader som uppkommer i samband med utbyggnaden av eldistribution och fjärrvärmenät inom Exploateringsområdet.
- 6.3 Efter att VA inom Exploateringsområdet är utbyggt, godkänd vid slutbesiktning och bekostad enligt punkt 3.1 återstår för varje fastighetsägare att erlagga huvudanläggningsavgift enligt § 5.8 i Österåkers kommuns vid varje tidpunkt gällande VA-taxa, se räkneexempel **bilaga 15**. Huvudanläggningsavgiften ska erläggas då Exploatören eller den till vilken Exploatören överlåtit Exploateringsfastigheten eller del därav, erhållit godkänt bygglov. Anläggningsavgift ska alltid erläggas inklusive moms.

Säkerhet för Exploatörens åtaganden

- 6.4 Exploatören ska ställa säkerhet för sin skyldighet att fullgöra åtaganden enligt Avtalet.

Såvitt avser erläggande av exploateringsbidrag till Kommunen ska säkerhet ställas om maximalt 150 000 000 kr. Säkerheten ska ställas senast 30 dagar efter att fastighetsbildningen enligt punkt 2.1 har vunnit laga kraft. Exploatören är medveten om att Kommunen inte kan påbörja arbetet med sina åtaganden enligt punkt 5.1-5.5 i detta Avtal förrän säkerhet har ställts av Exploatören. Parterna är ense om att den ställda säkerheten aldrig behöver vara större än det belopp som Kommunen vid varje tidpunkt kan kräva av Exploatören. Parterna är därför ense om att säkerheten kan variera över tid och därtill ska skrivas ned procentuellt i den takt Exploatören betalar ersättningar till Kommunen motsvarande utbygganden av den allmänna platsen.

För Kommunens kostnader som Exploatören ännu ej erlagt exploateringsbidrag motsvarande, utgår ränta i det fall faktura ej betalas eller är försenad med 30 dagar med STIBOR 3M + 2,5 %.

Godtagbar säkerhet är alltid pantbrev i fast egendom, bankgaranti, kreditförsäkring, moderbolagsborgen och bolagsborgen eller annan säkerhet som kan godtas av Kommunen. Säkerheten kan utgöras av en kombination av olika säkerheter.

Överlåtelse av exploateringsavtalet, exploateringsfastighet eller del av exploateringsfastighet

- 6.5 Part äger inte rätt att överlåta sina rättigheter eller skyldigheter enligt detta Avtal med mindre än att den andra Parten lämnat sitt skriftliga medgivande till detta. Kommunens medgivande hanteras av kommunens exploateringsenhet och besked huruvida medgivande kan lämnas ska lämnas inom skälig tid.

Vid överlåtelse av del av eller hel fastighet inom Exploateringsfastigheten ska Exploatören i överlåtelsehandling förbehålla sig rätten att för köparens räkning kunna skicka in ansökan om förrättning enligt punkt 2.3. Har ansökan redan skett, men rättigheter ej ännu skrivits in, ska Exploatören förbehålla sig rätten att fullgöra förrättningen. Alternativt ska Exploatören tillse att köparen övertar samtliga förpliktelser avseende dessa upplåtelse.

Vid överlåtelse av del av fastighet eller hel fastighet inom Exploateringsfastigheten ska Exploatören tillse att ny markägare blir bunden av samtliga Exploatörens åtaganden enligt detta Avtal samt att även markägare i senare led blir bundna därav. Detta Avtal eller delar av det får inte av Exploatören överlåtas på annan utan Kommunens skriftliga medgivande. Vid överlåtelse av detta Avtal ska en ny säkerhet ställas i enlighet med punkt 6.4. I det fall Avtalet överlåts utan Kommunens godkännande är Exploatören skyldig att erlægga vite till Kommunen om 200 000 kr/kalendermånad till att ny part godkänt samtliga åtaganden i detta Avtal.

Fornlämningar

- 6.6 Om arkeologiskt fynd dock påträffas i samband med utbyggnad av kvartersmark ansvarar Exploatören för anmälan till berörd tillsynsmyndighet bekostar de åtgärder som tillsynsmyndigheten kan kräva.

Om arkeologiskt fynd påträffas i samband med utbyggnad av allmän plats ansvarar Kommunen för anmälan till berörd tillsynsmyndighet. De merkostnader som hanteringen av dessa kan medföra läggs till kostnaden för allmän plats enligt punkt 2.17.

Nyttjande av kommunens mark- och etableringsytor

- 6.7 Exploatören är medveten om att etableringsytor i första hand ska lösas inom egen kvartersmark, i andra hand inom annan privat kvartersmark och i sista hand på allmän plats. Exploatören ansvarar för att ansöka om och bekosta erforderliga tillstånd för bygglov eller markupplåtelse.

Om Exploatören nyttjar Kommunens mark för etablering, upplag, eller annan permanent verksamhet utan av Kommunen godkänt avtal om markupplåtelse ska Exploatören utge ett löpande vite till Kommunen om 1200 kr/m² ianspråktagen mark för varje påbörjad kalendermånad om Kommunen så begär. I det fall Exploatören ansöker om tillstånd för nyttjande av yta som ej är färdigställd allmän plats så ska tidsbegränsat tillstånd beviljas för 0 kr/kvm. Ansökan som avser redan iordningställd allmän plats ska utgå enligt taxa.

Genomförandeavtal

- 6.8 Genomförandeavtal (checklista för uppföljning av Avtalet) ska upprättas i samband med att detaljplanen vinner laga kraft. Avtalet ska syfta till att säkerställa parternas åtaganden enligt detta Avtal för att underlätta genomförande av detaljplanen och följa upp att åtagandena enligt detta Avtal genomförs.

Avtalets giltighet

- 6.9 Detta Avtal träder i kraft under förutsättning

de/s att kommunfullmäktige, genom beslut som vinner laga kraft, godkänner Avtalet,

de/s att kommunfullmäktige, genom beslut som vinner laga kraft, antar Detaljplanen för Näsängen etapp 1, i huvudsaklig överensstämmelse med förslaget.

Om dessa förutsättningar inte uppfylls innan 2024-12-31, är detta Avtal till alla delar förfallet utan ersättningskyldighet för någon av parterna.

Tvist

- 6.10 Tvist som uppkommer med anledning av detta Avtal ska, om den inte kan lösas mellan parterna, avgöras av svensk allmän domstol med tillämpning av svensk rätt.

Ändringar och tillägg

- 6.11 Eventuella ändringar eller tillägg till detta Avtal skall ske skriftligen och godkännas av båda Parterna.

Signatursida följer

Detta Avtal har upprättats i två (2) likalydande exemplar av vilka Parterna tagit varsitt.

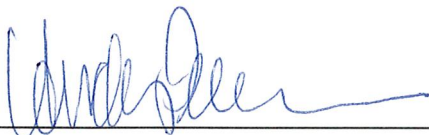
Ort och datum _____

För Österåkers kommun

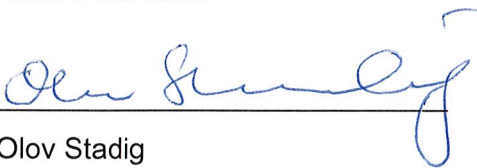
Bevittnas:

Ort och datum: Stockholm 19/5-2022

För Näsängen Mark AB




Anders Ivarsson




Olov Stadig

Bevittnas:



Elisabet Heimer



Joakim Blecher