

Mellan Enköpings kommun (org.nr. 212000-0282), nedan kallad Kommunen, och Sankt Ilian 36:2 (559209-4006), CJE fastighets AB c/o Glommen & Lindberg AB (559178-1546 samt Långgatan fastighets AB c/o Coeli AB (559131-6913), nedan kallade **Exploatören**, har under de förutsättningar som anges i § 4.5 nedan träffat följande

EXPLOATERINGSAVTAL

För fastigheterna Sankt Ilian 36:2, Sankt Ilian 36:7 och Sankt Ilian 36:10

Exploateringen inom fastigheterna Sankt Ilian 36:2, Sankt Ilian 36:7 samt Sankt Ilian 36:10 utgör ett ca 17 150 kvadratmeter stort område för bostäder (flerfamiljshus).

Till detta avtal hör följande bilagor:

Bilaga 1 – Förslag till detaljplanekarta

Bilaga 2 – Fastighetsregister

Bilaga 3 – Gatukostnadsunderlag

Bilaga 4 – Dagvattenutredning

Bilaga 5 – Checklista, dagvattenutredningar

Bilaga 6 – PM Parkering Sankt Ilian 36:2 m.fl.

§ 1 MARKÄGANDE OCH DETALJPLAN

1.1 – Markägande

Lagfaren ägare till fastigheten Sankt Ilian 36:2 är Sankt Ilian 36:2 AB. Lagfaren ägare till fastigheten Sankt Ilian 36:7 är CJE fastighets AB och lagfaren ägare till fastigheten Sankt Ilian 36:10 är Långgatan fastighets AB, (se bilaga 2).

Lagfaren ägare till Sankt Ilian 10:13 och Sankt Ilian 10:45 är Enköpings kommun.

1.2 – Exploatör

Exploatören är tillsammans med Kommunen ansvariga för att genomföra sina respektive åtaganden i enlighet med detta exploateringsavtal.

Exploatören avser att uppföra bostäder (flerfamiljshus) inom området, nedan kallat **Exploateringsområdet**, som är markerat på bilagt förslag till detaljplanekarta, Bilaga 1.

1.3 – Detaljplan

Som grund för exploateringen ligger detaljplaneförslag för Sankt Ilian 36:2 m.fl. KS2019/735, nedan kallad **Detaljplanen**. Detaljplanekarta bifogas, Bilaga 1.

Det geografiska område som omfattas av Detaljplanen benämns nedan **Planområdet**.

Parterna ska under framtagandet av detaljplanen och genom de åtaganden som regleras i exploateringsavtalet fördela kostnader enligt nedan fördelning:

Sankt Ilian 36:2, 36:7 och 36:10

Kostnadsfördelning

	m2	%
36_2	1 195,00	11,86%
36_7	2 177,00	21,60%
36_10	6 706,00	66,54%
	10 078,00	100,00%

§ 2 FASTIGHETSBILDNING OCH MARKÖVERLÅTELSE M.M.

2.1 – Överenskommelse om fastighetsreglering

Exploatörerna ansöker gemensamt och bekostar eventuella fastighetsregleringar inom kvartersmark för att bostadsfastigheterna kan bildas inom de planerade bostadskvarteren.

2.1.2 – Servitut

Transformatorstationen behöver säkerställas genom avtal och/eller ledningsrätt med exploatörer. Även avstyckning av E-område kan vara ett alternativ.

2.1.3 – Ansökan

Exploatören ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning och bekostar fastighetsreglering inom planområdet för kvartersmark. I samband med ansökan kommer Exploatören även ansöka om inrättande av behövliga gemensamhetsanläggningar genom en anläggningsförrättning för bland annat garage och gemensamma utrymmen som gårdar, förråd, övriga utrymmen etc. samt att bostadsrättsförening bildas för förvaltning av dessa.

§ 3 GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

3.1 – Samordning och tidplan

Kommunen och Exploatören ska kontinuerligt samråda kring förändringar avseende tidplan, kostnader och annat som kan påverka utbyggnaden.

Exploatören förbinder sig att:

- Verka för att genomföra exploatering inom Exploateringsområdet i enlighet med Detaljplanen och detta exploateringsavtal.

Kommunen förbinder sig att:

- genomföra de åtgärder på allmän platsmark som erfordras för Exploateringsområdets exploatering.

3.2 – Produktionsförutsättningar

Genomförandet av Detaljplanen kommer att innebära en intensiv byggperiod där byggherrar och entreprenörer ska verka inom ett begränsat område. Detta kommer att ställa stora krav på samordning inom området.

Parterna ska samordna arbetena i såväl utförande, kostnader som tidsplan med varandra.

Förekommer i parternas plan-, exploaterings-, genomförandeavtal åtgärder och/eller förslag till åtgärder och därmed förknippade kontrollprogram så ska dessa följas.

Beslut om att starta projektering, upphandling och utbyggnad av de allmänna anläggningarna tas gemensamt av parterna. Beslutet kan komma att innehålla en maxgräns för utbyggnadskostnaden av den allmänna platsmarken. Detta innebär att kommunen inte kan tilldela en entreprenör uppdrag att bygga om anbudet överskrider den gemensamt överenskomna maxgränsen utan exploatörens godkännande.

Exploatören är medveten om att Kommunen har att förhålla sig till LOU vid upphandling av projektering och byggande av allmänna anläggningar.

Exploatören ska kallas till att delta på byggmöten avseende de entreprenader som Kommunen ska upphandla i enlighet med detta exploateringsavtal.

Parterna ska samverka i god anda för det fall servitut eller andra rättigheter behöver inrättas inom och omkring Exploateringsområdet.

3.3 Bebyggelse av kvartersmark

3.3.1 – Bostäder

Exploatören avser att inom Exploateringsområdet uppföra bostäder (flerfamiljshus).

3.4 – Bygg och anläggningskostnader

3.4.1 – Anläggningar på allmän platsmark

Kommunen ska på Exploatörernas bekostnad projektera, upphandla och utföra följande anläggningar förutsatt att exploatering enligt § 1 ska ske

- Utbyggnad av gångväg, planteringsyta samt angöringsplatser längs med västra sidan av Långgatan. Gångvägen breddas och körbanan smalnas av.
- Breddning av befintlig gång- och cykelväg öster om Långgatan.
- Utbyggnad av gångstigar som sammanlänkar kvartersgatorna med befintlig gång- och cykelväg i västra delen av planområdet i enlighet med detaljplan och planbeskrivning.
- Iordningställande av grönyta (PARK)
- Utbyggnad av naturstråk längs Doktor Westerlunds gata (GATA) samt angöringsplats. Naturstråket ska breddas med ca 1 meter.

Om fler åtgärder tillkommer på allmän platsmark, förutom de som är angivna ovan, som följd av Exploatörens bygg- och anläggningsarbeten på Exploateringsområdet ska Exploatören ansvara för och bekosta dem.

Exploatören ansvarar för och bekostar projektering och genomförande av samtliga återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark i direkt anslutning till Exploateringsområdet som följd av Exploatörens bygg- och anläggningsarbeten på Exploateringsområdet.

Exploatören ska, utan dröjsmål efter arbetenas färdigställande, återställa de ytor inom allmän platsmark invid Exploateringsområdet där Exploatören utfört anslutningsarbeten etc. i enlighet med ovan.

Om Exploatören inte utför nödvändiga återställandearbeten i allmän platsmark invid Exploateringsområdet i enlighet med vad som anges ovan kan Kommunen projektera och genomföra samtliga återställande- och anslutningsarbeten på Exploatörens bekostnad.

3.4.2 – Anläggningar på kvartersmark

Exploatören ansvarar för och bekostar projektering samt bygg- och anläggningsarbeten inom Exploateringsområdet.

3.4.3 – Gatukostnader m.m.

För utbyggnaden av anläggningarna inom allmän platsmark (enligt paragraf 3.4.1 ovan) ska Exploatören erlægga

- 100 % av kostnaderna för nybyggnad av gångväg, planteringsyta och angöringsplatser längs med västra sidan av Långgatan, i enlighet med detaljplan bilaga 1.
- 100 % av kostnaderna för breddning av befintlig gång- och cykelväg öster om Långgatan.
- 100 % av kostnaderna för nybyggnad av gångstigar som sammanlänkar kvartersgatorna med befintlig gång- och cykelväg i västra delen av planområdet i enlighet med detaljplan och planbeskrivning.
- 100 % av kostnaderna för iordningställande av grönyta (PARK)
- 100 % av kostnaderna för utbyggnad av naturstråk och angöringsplats längs Doktor Westerlunds gata (GATA). Naturstråket ska breddas med ca 1 meter.

En kalkyl i tidigt skede för dessa anläggningar och åtgärder finns i bilaga 3. Kostnads kalkylen är framtagen i tidigt skede och ger en ungefärlig uppskattning av kostnader. De faktiska kostnaderna som Exploatören ska bekosta får avvika från kalkyl.

Exploatörens ersättning till Kommunen enligt ovan ska erläggas i form av exploateringsbidrag och ska motsvara Kommunens faktiska interna och externa kostnader för anläggningarnas utförande. Exempelvis kostnader för upphandling, utredning, projektering, bygg- och projektledning, entreprenad och tilläggsarbeten samt besiktning.

Exploatörens kostnadsansvar enligt ovan gäller t.o.m. anläggningarna är utbyggda (oavsett om detaljplanens genomförandtiden löpt ut).

Exploateringsbidraget ska erläggas till Kommunen allteftersom anläggningarna byggs enligt en av Kommunen framtagen betalningsplan. Betalningsplan tas fram efter upphandling av entreprenör. Vid fakturering av exploateringsbidraget ska erforderliga underlag bifogas fakturan.

För Kommunens kostnader som Exploatören ännu ej erlagt exploateringsbidrag enligt betalningsplan, utgår ränta med STIBOR 3M + 2,5 %. För det fall Kommunen medger att på Exploatörens skriftliga begäran senarelägga utfakturering av uppkomna kostnader trots att betalningstidpunkten inträder vid tidigare datum enligt betalplan ska ränta utgå på det aktuella beloppet från och med betalningstidpunkten enligt senaste kommunicerade betalningstidsplan till dess dag betalning istället ska erläggas enligt utställd faktura.

Har Exploatören till alla delar fullgjort sina förpliktelser enligt detta avtal, ska Exploatören anses ha erlagt ersättning för gatukostnad enligt förslaget till detaljplan i paragraf § 1.3 i detta avtal.

Exploatören svarar för alla övriga kostnader inom Exploateringsområdet så som kostnader för anslutning av vatten- och avlopp, el och fjärrvärme m.fl.

VA-anläggningsavgift enligt vid varje tidpunkt gällande VA-taxa ska erläggas till Kommunen. Kommunen har rätt att ta ut VA-anläggningsavgift när förbindelsepunkt har upprättats. Lägenhetsavgift enligt taxa debiteras fastighetsägaren när bygglov beviljats.

3.4.4 – Ledningar

I egenskap av huvudman svarar Kommunen för framtida drift och skötsel av allmänna anläggningar.

Eventuella erforderliga omläggningar av tele-, fjärrvärme- eller andra ledningar som kan komma att krävas med anledning av Exploateringen bekostas inte av Kommunen.

3.4.5 – Markföroreningar

Exploatören ansvarar för eventuella arbeten och kostnader för att sanera marken inom Exploateringsområdet i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med detaljplanens bestämmelser, både inom kvartersmark och allmän platsmark.

Exploatören ansvarar för att eventuella undersökningar genomförs innan byggnation påbörjas för att säkerställa att marken ska kunna användas i enlighet med detaljplanens bestämmelser.

Eventuella undersökningar ska göras i samråd med Kommunen och resultatet ska skickas in till Kommunen.

3.5 – Befintlig vegetation och park

Allmän platsmark

Exploatören ska samråda och samverka med Kommunen innan åverkan på angränsande grönområde och vegetation görs.

Exploatören ansvarar för att skyddsvärd växtlighet intill Exploateringsområdet inte skadas under den tid exploateringen genomförs. Exploatören ska skydda träd och vegetation på ett betryggande sätt.

Exploatören ansvarar för att Exploatören, eller något företag som Exploatören anlitar, inte på något sätt nyttjar kommunal mark utan skriftligt tillstånd från Kommunen.

Vid skador på skyddsvärd växtlighet, anläggning eller annan anordning ska Exploatören ansvara för att åtgärda skadan, eller bekosta Kommunen för åtgärden. Skada på skyddsvärd växtlighet ska återställas med samma växtsläkte/art/sort samt motsvarande storlek inklusive tre års etableringsskötsel. Vid behov kommer en konsulterande arborist med sakkunskap anlitas för värdering av träd och annan vegetation.

För det fall Exploatören inte uppfyller sitt åtagande enligt ovan efter skriftlig anmaning från Kommunen äger Kommunen utföra åtgärderna på Exploatörens bekostnad varpå Exploatören ska ersätta Kommunen för dennes kostnader.

Med kostnader avses samtliga kostnader som uppstår till följd av Exploatörens skada på skyddsvärd växtlighet, anläggning eller annan anordning så som projekterings, anläggnings, upphandlings, administrationskostnader samt kostnader för sakkunnig.

3.5.1– Vite

Vitesbelopp vid etablering eller uppställning på kommunal mark utan tillstånd utgår med 6000 kr/kvm

Vitet inträder så snart som överträdelsen inträffat och kommunen skriftligen meddelat exploatören/exploatörerna om överträdelsen.

Vitet ska på kommunens skriftliga anmodan betalas till Kommunen senast inom 30 dagar efter anmodan från Kommunen. Om vitet inte är betalt senast 30 dagar efter Kommunens anmodan utgår ränta enligt 6 § räntelagen (1975:635) från den dag som vitet skulle ha varit betalt fram till och med den dag som betalningen kommit Kommunen till handa.

3.6 – Byggetablering

Exploatören förbinder sig att i god tid före byggstart samråda med Kommunen om eventuella ytor som behövs för byggetablering och under hur lång tid dessa behövs.

För upplåtelse av allmän plats för byggetablering krävs polistillstånd och debiteras enligt gällande taxa.

3.7 – Dagvatten

Fördröjning av dagvatten inom kvartersmark ska tillämpas enligt:

- beskrivningen i Detaljplanen och den dagvattenutredning som gjorts av Starkstad Project Partners AB (2022-10-26, rev. 2024-02-08) se bilaga 4.
- eller beskrivningen i Detaljplanen samt lösning som uppfyller punkterna i checklistan för dagvattenutredningar, se bilaga 5.

3.8 – Inrapportering av geotekniska utredningar

Exploatören ska skicka in resultatet av alla geotekniska undersökningar som genomförs inom Exploateringsområdet till Kommunen (verksamheten för mark och exploatering).

3.9 – Avfallshantering

Exploatören förbinder sig att följa de råd och anvisningar som kommunalförbundet Vafab har satt upp gällande avfallshantering. Exploatören förbinder sig att samråda med kommunalförbundet Vafab angående bland annat projektering av hus och mark för avfallshantering.

Projekteringsanvisningar återfinns i bland annat de av Vafab upprättade dokumenten:

- Utrymmen för avfall
- Transportvägar för avfall

3.10 Mobilitetsåtgärder

Exploatören ansvarar för att bekosta och genomföra cykel- och bilparkering samt mobilitetsåtgärder i enlighet med:

- Detaljplanen för Sankt Ilian 36:2 m.fl. KS2019/735
- Parkeringsnorm Enköpings kommun (KS2018/134)
- PM parkering Sankt Ilian 36:2 m.fl. (Civit, 2023-03-10), bilaga 6.

Mobilitetsåtgärderna utgörs av bil- och cykelpool. Mobilitetsåtgärderna möjliggör en reduktion på upp till 35 % av boendeparkeringsplatserna. Bilpoolsplatser ska utgöra 5,5 % av parkeringsnormens grundtal för zon 1a. För kvarteret Beckasinen motsvarar detta 7 platser. Minst 10 lådcyklar och 10 elcyklar ska finnas i cykelpoolen. Det ska finnas möjlighet att låsa fast cykeln vid all cykelparkering. Erbjudande om bil- och cykelpool ska ske i anslutning till bostäderna. Bil- och cykelpoolen ska finnas på plats vid inflyttning och ska finnas i minst 10 år.

3.10.1 Uppföljning av mobilitetsåtgärder

För att en reducering av parkeringstal ska ske skall exploatören säkerställa att mobilitetsåtgärder genomförs. Exploatören skall i samband med ansökan om bygglov redovisa genomförandet av mobilitetsåtgärder samt redovisa en reservplan för den mängd parkering som beviljas reduktion.

Om mobilitetsåtgärderna som Exploatören åtar sig i enlighet med detta avtal och vid ansökan om bygglov inte genomförs förbinder sig Exploatören att anordna parkeringsplatser motsvarande reduceringen som medgivits av Kommunen. Parkeringsplatserna skall finnas max 400 meter från planområdet och kan anordnas enligt följande alternativ:

1. Inom planområdet.
2. Parkeringsköp av Kommunen. Om parkeringsköp tillämpas ska ett särskilt avtal om parkeringsköp tecknas. Avtalet ska vara giltigt i 20 år från tecknandet. Kostnad för parkeringsköp regleras i avtalet om parkeringsköp. Genom parkeringsköp köper Exploatören sig fri från kravet att anordna parkeringsplatser inom kvartersmark i enlighet med parkeringsnormen. Kommunen ansvarar då för att anordna/reservera parkeringsplatser som motsvarar reduceringen. I detta fall tillämpas parkeringsköpen på den kommunala traktorparkeringen vid Lillebergsgatan.

§ 4 – ÖVRIGA VILLKOR

4.1 – Framtagande och uppföljning av exploateringsavtal

För kommunens eget arbete ska Exploatören ersätta kommunen för nedlagda kostnader för framtagande och uppföljning av exploateringsavtalet och ärenden kopplade till det. Det kan röra sig om kommunala tjänstepersoners nedlagda tid och av kommunen anlitate konsulter.

Planavgift har reglerats i ett separat avtal, ingen ytterligare planavgift ska erläggas av ägare till Exploateringsområdet i samband med ansökan och beslut om bygglov inom Exploateringsområdet.

4.2 – Säkerhet

För fullgörandet av Exploatörens ekonomiska skyldigheter enligt punkt 3.4.3 i detta avtal ska Exploatören ställa säkerhet i form av bankgaranti alternativt moderbolagsborgen. Säkerheten ska överlämnas till Kommunen på Kommunens begäran innan utförande påbörjas. Säkerhetens belopp ska motsvara Exploatörens del av den kalkylerade totalkostnaden för utförande av de allmänna anläggningarna enligt punkt 3.4.1.

4.3 – Tvist

Tvist angående tolkning och tillämpning av detta avtal ska avgöras av allmän domstol.

4.4 – Överlåtelse av exploateringsavtalet

Detta avtal får inte utan Kommunens skriftliga medgivande överlåtas på annan. Det föregående gäller dock inte eventuell överlåtelse till annat bolag inom Exploatörens koncern. Om Exploatören överlåter fastighet eller del av fastighet inom Exploateringsområdet till annan part ska Exploatören se till att den nye parten övertar förpliktelseerna enligt detta avtal genom att i överlåtelsehandlingen upplysa om detta avtal och att kommande ägare förbinder sig att följa avtalet och att kommande ägare gör på samma sätt så att exploateringsavtalet blir gällande mot varje kommande ägare av fastigheten/fastigheterna.

4.5 – Avtalets giltighet

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

- dels kommunstyrelsen antar ny detaljplan enligt § 1.3 som genom beslut som senare vinner laga kraft,
- dels kommunstyrelsen godkänner detta exploateringsavtal genom beslut som senare vinner laga kraft.

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

För Enköpings kommun

För Sankt Ilian 36:2

.....
Ort och datum

.....
Ort och datum

.....
.....

.....
.....

För Enköpings kommun

För Sankt Ilian 36:7

.....
Ort och datum

.....
Ort och datum

.....
.....

.....
.....

För Sankt Ilian 36:10

.....
Ort och datum

.....
.....