

Mellan Enköpings kommun (org.nr. 212000-0282), nedan kallad **Kommunen**, och Annelund Projekt AB (559103-1298) samt familjen Ivedal enligt bilaga (Ivedals), nedan kallade **Exploatören**, har under de förutsättningar som anges i § 4.5 nedan träffat följande

EXPLOATERINGSAVTAL

Del av Villberga-Mälby 1:10 och Stenvreten 8:23

Exploateringen inom fastigheten Villberga-Mälby 1:10 och Stenvreten 8:23 utgör ett ca 16 ha stort område för hotell, restaurang, verksamheter, service och småskalig handel.

Till detta avtal hör följande bilagor:

Bilaga 1 – Förslag till plankarta

Bilaga 2 – Förslag till planbeskrivning

Bilaga 3 – Fullmakt

Bilaga 4 – Fastighetsregisterutdrag

Bilaga 5 – Preliminär tidplan

Bilaga 6 – Dagvattenutredning 2025-05-27

Bilaga 7 – Utförande av naturmark

Bilaga 8 – Fördelning kostnader södra dammarna

Bilaga 9 - Marköverlåtelse

§ 1 MARKÄGANDE OCH DETALJPLAN

1.1 – Markägande

Lagfaren ägare till fastigheten Villberga-Mälby 1:10 är familjen Ivedal (se bilaga 4).

Exploatören (Annelund Projekt AB) har fullmakt att företräda fastighetsägarna, se bilaga 3.

Lagfaren ägare till fastigheten Stenvreten 8:23 är Suv Framtiden 23 AB inom samma koncern som Annelund Projekt AB som ägs gemensamt med närstående företag K4 Gruppen AB.

Kommunen är lagfaren ägare till fastigheten Stenvreten 8:22.

1.2 – Exploatör

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

Exploatören avser att uppföra hotell, restaurang, verksamheter, service och småskalig handel 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 Villberga-Mälby 1:10 och Stenvreten 8:23, KS2018/347, nedan kallad **Detaljplanen**. Detaljplanekarta bifogas, Bilaga 1.

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

§ 2 FASTIGHETSBILDNING OCH MARKÖVERLÅTELSE M.M.

2.1 – Överenskommelse om fastighetsreglering

Denna del av exploateringsavtalet utgör överenskommelse om fastighetsreglering mellan Kommunen och Exploatören för reglering av blivande allmän platsmark i enlighet med **Detaljplanen**, Bilaga 1.

Exploatören ska ombesörja om att ansöka om fastighetsbildning och bekosta all fastighetsbildning enligt detta exploateringsavtal såvida inget annat uttryckligen anges.

Parterna är överens om att följande markbyte ska ske mellan Kommunen och Exploatören i enlighet med detta avtal:

1. Parterna är överens om att de delar av Exploateringsområdet, som enligt detaljplanen i § 1.3 ska bli allmän plats, ska genom fastighetsreglering överföras till Kommunens fastighet Stenvreten 8:22>3, i enlighet med bilaga 9.
2. Exploatören ska till Kommunen överlämna ca 197 kvm (e-område, VA-pumpstation), i enlighet med bilaga 9.
3. Ingen ersättning utgår för ovan nämnda fastighetsregleringar.
4. Kommunen ska till Exploatören överlämna ca 231 kvm från Stenvreten 8:22>3 till Villberga-Mälby 1:10 i enlighet med bilaga 9.
5. Samtliga förrättningskostnader bekostas av Exploatören.
6. Kommunen tillträder marken när fastighetsbildningen vinner laga kraft.
7. Kommunen äger rätt att, efter skriftlig överenskommelse med Exploatören, tillträda och nyttja samt påbörja respektive arbeten på området som omfattas av ansökan om fastighetsbildning enligt ovan så snart detta avtal vunnit laga kraft dvs. innan det att fastighetsbildningsbeslutet vunnit laga kraft.

Såvitt parterna känner till besväras inte markområdena på tillträdesdagen av inteckningar, servitut, inskrivningar eller andra rättigheter än vad som framgår av fastighetsregisterutdrag, Bilaga 5, som utan inskrivning kan göras gällande.

Skulle vid blivande fastighetsbildningsförrättning gränserna för i denna paragraf angivna markområdena i mindre utsträckning ändras ska avtalet i stället avse de vid förrättningen bestämda områdena.

2.1.2 – Ersättning

För marköverlåtelsen i punkt 4 (paragraf 2.1) ovan ska ingen ersättning utgå.

2.1.3 – Servitut

2.1.4 – Ansökan

Kommunen biträder ansökan om fastighetsbildning, i enlighet med punkt 2.1 ovan i och med tecknandet av detta avtal.

§ 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.

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

Beslut om utbyggnad tas gemensamt av parterna efter skriftlig överenskommelse. Beslutet skall innehålla en maxgräns för utbyggnadskostnaden av den allmänna platsmarken, se avsnitt 3.4.3. gällande faktiska gatukostnader. Detta innebär att kommunen inte kan tilldela en entreprenör uppdrag att bygga om anbudet överskrider den gemensamt överenskomna maxgränsen utan exploatörens godkännande.

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 – Verksamhet, kontor, hotell och handel

Exploatören avser att inom Exploateringsområdet uppföra kontor, hotell, handel samt verksamhets- och kontorslokaler.

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 GATA i enlighet med detaljplan och planbeskrivning.
- Utbyggnad av NATUR (naturstråk) i enlighet med detaljplan och planbeskrivning.
- Utbyggnad av nytt dagvattendike i enlighet med detaljplan och planbeskrivning.

Exploatören bekostar flytt och igenläggning av dagvattendike samt ansvarar för och bekostar erforderliga tillstånd för flytt och igenläggning av dagvattendike.

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.

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 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 kvartersmarken.

3.4.3 – Gatukostnader m.m.

För utbyggandet av anläggningarna inom allmän platsmark (enligt paragraf 3.4.1 ovan) ska Exploatören erlägga

- 100 % av kostnaderna för nybyggnad av GATA, i enlighet med detaljplan bilaga 1.
- 100 % av kostnaderna för nybyggnad av naturstråk, i enlighet med detaljplan, bilaga 1, och i enlighet med bilaga 7. Naturytan ska iordningställas för en enklare skötsel med stenmjölsgång och högräsytor med inslag av buskar och trädarter. Kommunen ska se över möjligheten att nyttja jordmassor för naturytan som redan finns inom exploateringsområdet.
- 100 % av kostnaderna för utbyggnad av nytt dagvattendike, i enlighet med detaljplan, bilaga 1.

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 fastighetsbildning, upphandling, utredning, projektering, bygg- och projektledning, entreprenad och tillägsarbeten samt besiktning. Exploatörens kostnadsansvar enligt ovan gäller t.o.m. Detaljplanens genomförandetid. Därefter upphör Exploatörens ersättningsansvar.

Exploateringsbidraget ska erläggas till Kommunen allteftersom anläggningarna byggs enligt en av Kommunen framtagen och överenskommen betalningsplan. Vid fakturering av exploateringsbidraget ska erforderliga underlag bifogas fakturan.

Kostnader som inte uppstått men som kommunen har rätt att ta ut i form av exploateringsbidrag kan faktureras i förskott i de fall exploatören önskar avsluta sina åtaganden gentemot kommunen och anläggningarna inte är utbyggda. Detta gäller de kostnader som kommunen kan komma att behöva bekosta på grund av avbrutet genomförande för exempelvis återställande.

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.

Kostnaden för projektering, upphandling och utbyggnad av dagvattendammar går genom anslutningsavgift för vatten- och avlopp.

Exploatören ska stå för 100% av anläggningskostnaden för den västra dagvattendammen. För de södra dagvattendammarna ska anläggningskostnaden fördelas så att exploatören står för 33% och Kommunen för 67% av kostnaderna, se bilaga 8.

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 mellan parterna 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.

3.6 – Byggetablering

Exploatören förbinder sig att i samband med utbyggnad av GATA/NATUR tillhandahålla ytor för byggetablering i enlighet med parternas gemensamt framtagna preliminära tidplan för exploateringen inom planområdet.

I och med initieringen av utbyggnad av allmän platsmark ska Kommunen och Exploatören samverka och samråda för att hitta lämpliga upplag- och etableringsytor utan ersättning.

Anvisade ytor för byggetablering respektive materialupplag ska kunna inhysa manskapsbodan, parkering, arbetsmaskiner, material och upplag etc. för av kommunen upphandlad anläggningsentreprenad.

Upplags- och byggetableringsytorna förutsätts att användas i befintligt skick, men om markberedning och återställande av marken krävs ska Kommunen tillse att det ingår i upphandlade entreprenadavtal avseende de i punkt 3.4.1 angivna arbetena.

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

Kommunen ansvarar för och bekostar erforderliga åtgärder för utbyggnaden av fördröjningsdammar inom planområdet, se bilaga 1.

Fördröjning av dagvatten inom kvartersmark ska tillämpas enligt:

- Plankarta, planbeskrivning och dagvattenutredning 2025-05-27, se bilaga 1, 2 & 6.

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

§ 4 – ÖVRIGA VILLKOR

4.1 – Uppföljning av exploateringsavtal

För kommunens eget arbete ska Exploatören ersätta kommunen för nedlagda kostnader för uppföljning av exploateringsavtalet och ärenden kopplade till det. Det kan röra sig om kommunala tjänstepersoners nedlagda tid och av kommunen anlitade 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 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 förpliktelserna 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. I annat fall kvarstår Exploatörens ansvar mot Kommunen.

4.5 – Avtalets giltighet

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

dels kommunfullmäktige antar ny detaljplan enligt § 1.3 genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels kommunstyrelsen godkänner detta exploateringsavtal genom beslut som senare vinner laga kraft.



Detta avtal har upprättats i tre likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt, det tredje skickas till Lantmäteriet för ansökan av fastighetsreglering.

.....
Ort och datum

För

Amendement Projet de loi A13

Ms. Harvey

JAN HARDENBORG

Ort och datum

.....

.....

Sign: Exploitatören / Kommunerna