

Enköpings kommun (org.nr. 212000–0282), nedan kallad **Kommunen**, och
Peab Bostad AB (556237–5161) nedan kallade **Exploatören**, har under de förutsättningar
som anges i § 4.5 nedan träffat följande

EXPLOATERINGSAVTAL

För fastigheterna Fanna 32:33, Fanna 32:34 och Fanna 2:100.

Exploateringen inom fastigheterna Fanna 32:33, Fanna 32:34, del av Fanna 2:100
och del av Bergvreten 1:32 utgör ett ca 13 700 kvadratmeter stort område för skola
och idrottshall.

Till detta avtal hör följande bilagor:

Bilaga 1 – Förslag till detaljplanekarta

Bilaga 2 – Fastighetsregister

Bilaga 3 – Fastighetsregleringar

Bilaga 4 – Dagvattenutredning

Bilaga 5 – Checklista, dagvattenutredningar

Bilaga 6 – Trafikutredning

Bilaga 7 – Åtgärder natur

Bilaga 8 – Åtgärder trafik

Bilaga 9 – Handbok för avfallsutrymmen

Bilaga 10 – Skyddsvärda ekar

Bilaga 11 - Säkerhet

§ 1 BAKGRUND OCH TIDIGARE AVTAL

Mellan Kommunen och Exploatören har tidigare träffats föravtal, daterat den 2023-11-13 och
Exploateringsavtal, daterat den 2014-07-01. Vid den tidpunkt då detta exploateringsavtals
villkor (punkt 5.4 nedan) är uppfyllda upphör föravtalet och det tidigare exploateringsavtalet
(vad gäller Exploateringsområdet) att gälla och ersätts med vad som framgår av detta
exploateringsavtal.

§ 2 MARKÄGANDE OCH DETALJPLAN

2.1 – Markägande

Lagfaren ägare till fastigheten Fanna 32:33 och Fanna 32:34 är Exploatören. Lagfaren ägare till
del av fastigheten Fanna 2:100 och del av Bergvreten 1:32 är Kommunen.

2.2 – Exploatör

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

Exploatören avser att uppföra skola och idrottshall inom området, nedan kallat **Exploateringsområdet**, som är markerat på bilagt förslag till detaljplanekarta, Bilaga 1.

2.3 – Detaljplan

Som grund för exploateringen ligger detaljplaneförslag för Fanna 32:33 m.fl. KS2022/953, nedan kallad **Detaljplanen**. Detaljplanekarta bifogas, Bilaga 1.

§ 3 FASTIGHETSBILDNING OCH MARKÖVERLÅTELSE M.M.

3.1 – 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**, se Bilaga 1.

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

Parterna har enats om att följande markregleringar ska genomföras:

1. Gulmarkerade områden i Bilaga 3 ska överlåtas av Kommunen till Exploatören.
2. Svartmarkerade områden i Bilaga 3 ska överlåtas av Exploatören till kommunen.

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

Ersättning utgår ej för markregleringarna.

Tillträde till respektive markområdena ska ske när fastighetsbildning enligt denna punkt för sådant område vunnit laga kraft. Detta avser det legala tillträdet, fysiskt tillträde kan tidigast ske efter att gata är utbyggd och slutbesiktigad.

Såvitt parterna känner till besvärar inte markområdena på tillträdesdagen av inteckningar, servitut, inskrivningar eller andra rättigheter än vad som framgår av fastighetsregisterutdrag, Bilaga 2, som utan inskrivning kan göras gällande. Vardera part förklarar sig härmed godta markområdenas skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot den andra parten på grund av fel och brister i respektive markområde. Beträffande markföreningar, se punkt 4.6.5.

3.2 – Servitut

Parterna ska samverka i god anda för det fall att servitut eller andra rättigheter behöver inrättas

inom och omkring Exploateringsområdet.

3.3 – Ansökan

Kommunen biträder ansökan om fastighetsbildning, i enlighet med punkt 3.1 ovan i och med undertecknandet av detta avtal.

§ 4 GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

4.1 – Samordning och tidplan

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

4.2 - Exploatören förbinder sig att:

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

4.3 - Kommunen förbinder sig att:

- vid en laga kraftvunnen detaljplan gå vidare med detaljprojektering och förfrågningsunderlag inför upphandling av utförandet.
- genomföra de åtgärder på allmän platsmark som erfordras för Exploateringsområdets exploatering. Kommunen ska så skyndsamt som möjligt vid lagakraftvunnen detaljplan gå vidare med detaljprojekteringen till ett färdigt FFU och därefter genomföra en upphandling för arbetet.

4.4 – 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 byggande av allmänna anläggningar.

Beslut om utbyggnad tas gemensamt av parterna enligt separat skriftlig överenskommelse. Beslutet ska 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 ska under pågående entreprenad kallas till ekonomimöten för att få full insyn kring projektets kostnader.

4.5 Bebyggelse av kvartersmark

4.5.1 – Skola

Exploatören avser att inom Exploateringsområdet uppföra skola och idrottshall.

4.5.2 – Parkeringstal och mobilitetsåtgärder

Enköpings kommuns parkeringsnorm beskriver hur cykel- och bilparkering ska lösas inom kommunen vid ny- och ombyggnation. Kommunen är indelad i fem zoner med olika parkeringstal. Exploateringsområdet ligger inom zon 2 och som omfattar tätbebyggda områden utanför stadens centrum med relativt god tillgång till service. Parkeringstalen baseras på bruttototalarea (BTA) och är minimala. Kommunen tillämpar även flexibla parkeringstal, vilket innebär antalet bilparkeringsplatser kan reduceras om mobilitetsåtgärder genomförs. Åtgärderna syftar till att välja andra färdssätt än bilen.

Exploatören förbinder sig att verka för att reducera antalet p-platser inom Exploateringsområdet genom att om möjligt genomföra de mobilitetsåtgärder som föreslås i trafikutredningens tabell 4, se Bilaga 5. Vid en maximal reduktion (30%) kan antalet p-platser minskas från 30 st till 21 st. I det fall Exploatören inte uppfyller sitt åtagande enligt denna bestämmelse ska vite utgå med 100 000 kr per p-plats som den ej utförda reduktionen hade medgett. Tabell 4 i trafikutredningen (bilaga 5) anger hur stor reduktion varje mobilitetsåtgärd ger i minskning av antal p-platser. Exploatören ska inför bygglovsansökan redovisa för Kommunen hur de avser att genomföra de reducerande åtgärderna som föreslås i trafikutredningen. Exploatören ska även redovisa detta för Kommunen två år efter att slutbesked beviljats.

4.6 – Bygg och anläggningskostnader

4.6.1 Gatukostnader

Kommunen ska på Exploatörens bekostnad projektera, upphandla och utföra följande anläggningar inom samt utanför Exploateringsområdet, förutsatt att exploatering enligt § 1 ska ske. Exploatörens betalningsansvar omfattar:

- 100 % av kostnaderna för nybyggnad av gång- och cykelväg, samt nybyggnad av vändplan framför skolan, i enlighet med detaljplan Bilaga 1.
- 100 % av kostnaderna för trafiksäkerhetsåtgärder utanför Exploateringsområdet i enlighet med vad som framgår av Bilaga 7.
- 100 % av kostnaderna för iordningsställande och åtgärder inom naturmark utanför Exploateringsområdet i enlighet med vad som framgår av Bilaga 8.

Exploatören ska ges möjlighet att komma med synpunkter i rimlig omfattning avseende nivå och omfattning i relation till det ansvar som Exploatören har för att bekosta arbetet.

Exploatörens betalningsansvar avser erforderliga verifierade kostnader.

Exploatörens ersättning till Kommunen enligt ovan ska erläggas i form av exploateringsbidrag och ska motsvara Kommunens faktiska erforderliga och verifierade interna och externa kostnader för anläggningarnas utförande. I kostnaderna ingår även bygg- och projektledning, entreprenad, tilläggsarbeten, besiktning samt utredningar om det skulle behövas för anläggandet av anläggningarna.

Exploateringsbidraget ska erläggas till Kommunen allteftersom anläggningarna byggs enligt en av Kommunen framtagna betalningsplan som i god tid kommunicerats till Exploatören.

Exploatören har rätt att lämna, och Kommunen har skyldighet att beakta, skäliga synpunkter. Vid fakturering av exploateringsbidraget ska erforderliga underlag bifogas fakturan. Exploateringsbidraget ska faktureras utan mervärdesskatt.

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.

Exploatören ska då skriftligen meddela Kommunen att Exploatören vill bli fakturerad i förskott. I de fall det är möjligt kommer Kommunen då att fakturera utifrån för tidpunkten framtagna schablonsummor för utförandet av den allmänna anläggningen.

Om Exploatören så begär, och 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 motsvarande STIBOR 3M + 2,5 % 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.

4.6.2 – Återställandekostnader

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 direkt följd av Exploatörens bygg- och anläggningsarbeten på Exploateringsområdet. Återställandearbetet ska ske utan dröjsmål efter arbetenas färdigställande.

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

4.6.3 – Anläggningar på kvartersmark

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

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.

4.6.4 – Ledningar

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

Eventuella erforderliga omläggningar av tele-, fjärrvärme- eller andra ledningar inom Exploateringsområdet som kan komma att krävas som en direkt följd av exploateringen bekostas inte av Kommunen.

4.6.5 – 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 Detaljplanen, 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 Detaljplanen.

Eventuella undersökningar ska göras i samråd med Kommunen och resultatet ska skickas in till Kommunen. Anmälan ska göras till miljöavdelningen och avseende allmän platsmark ska mark- och exploatering underrättas.

4.6.6 – Befintlig vegetation och park

Allmän platsmark

Exploatören ska samråda och samverka med Kommunen innan åverkan på till Exploateringsområdet 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. Område för teknisk anläggning för skyfall, område E1 i plankartan Bilaga 1, får ej användas för upplag, placering av byggbodar, angöras med bilar/tunga maskiner eller användas på något annat sätt som kan riskera att skada de skyddsvärda ekarna som står intill Exploateringsområdet, detta gäller även för ekarna sydväst om exploateringsområdet, se bilaga 10 gällande ekarnas placering intill exploateringsområdet.

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 två (2) års etableringsskötsel.

För det fall Exploatören inte uppfyller sitt åtagande enligt ovan efter skriftlig anmaning från Kommunen äger Kommunen rätt att 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.

4.6.7 – Byggetablering

Vardera part förbinder sig att med den andra parten i samband med utbyggnad enligt detta exploateringsavtal samråda om lämpliga ytor för byggetablering i enlighet med parternas gemensamt framtagna preliminära tidplan för exploateringen inom Exploateringsområdet. APD-plan ska även tas fram i samråd mellan Kommunen och Exploatören.

Eventuella anvisade ytor för byggetablering respektive materialupplag ska kunna inhysa manskapsbodar, parkering, arbetsmaskiner, material och upplag etc.

Upplags- och byggetableringsytorna förutsätts 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. I annat fall ska dessa markberednings- och återställandearbeten bekostas av Kommunen.

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. Det omvända gäller för det fall Kommunen behöver ytor för byggetablering inom Exploateringsområdet.

Exploatören ansvarar för att Exploatören, eller något företag som Exploatören anlitar, inte på något sätt nyttjar kommunal mark utan skriftligt tillstånd från Kommunen. Exploatören har rätt att anvisa yta som Kommunen, eller något företag som Kommunen anlitar, ska nyttja för arbeten enligt Exploateringsavtalet. Sådant nyttjande ska i möjligaste mån utföras på ett sätt som inte påverkar övriga arbeten inom Exploateringsområdet.

Vitesbelopp vid etablering eller uppställning på kommunal mark utan tillstånd utgår med 6 000 kr/kvm.

Vitet inträder så snart som överträdelsen inträffat och Kommunen skriftligen meddelat Exploatören 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.

Motsvarande bestämmelse avseende vite, enligt ovan, gäller för Kommunens olovliga uppställning eller etablering på Exploatörens mark utan tillstånd. Vitet inträder så snart som överträdelsen inträffat och Exploatören skriftligen meddelat Kommunen om överträdelsen.

4.6.8 – Dagvatten

Fördröjning av dagvatten inom kvartersmark ska tillämpas enligt:

- beskrivningen i Detaljplanen och den dagvattenutredning som gjorts av WSP (2023-10-12) se Bilaga 3.
- eller beskrivningen i Detaljplanen samt lösning som uppfyller punkterna i checklistan för dagvattenutredningar, se Bilaga 4.

4.6.9 – Geotekniska utredningar

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

4.6.10 – Avfallshantering

Exploatören förbinder sig att följa de råd och anvisningar som kommunalförbundet Vafab har satt upp gällande avfallshantering, se Bilaga 9. 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

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.

§ 5 ÖVRIGT

5.1 – Uppföljning av exploateringsavtal

För kommunens eget arbete ska Exploatören ersätta kommunen för nödvändigt och skäligt 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.

5.2 – Säkerhet

För fullgörandet av Exploatörens ekonomiska skyldigheter enligt punkt 4.6.1 i detta avtal ska Exploatören bekräfta att tidigare ställd säkerhet, Bilaga 11, i form av moderbolagsborgen omfattar även Exploatörens åtaganden enligt detta exploateringsavtal.

5.3 – 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. Kommunen åtar sig att godkänna att säkerheten enligt punkt 5.1 ovan ersätts med skäligen godtagbar ny säkerhet om detta i samband med överlåtelse begärs.

5.4 – Avtalets giltighet

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

- dels kommunfullmäktige antar Detaljplanen enligt § 1.3 som genom beslut som senare vinner laga kraft,
- dels kommunfullmäktige godkänner detta exploateringsavtal genom beslut som senare vinner laga kraft.

5.5 – Tvist

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

Detta avtal har upprättats i två (2) likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

.....

Ort och datum

För Enköpings kommun

.....

Ort och datum

För Peab Bostad AB

.....

.....

Göran Linder

.....

.....

Jeanette Nordlander