

Exploateringsavtal

FÖR DETALJPLAN OPTIMUS I UPPLANDS VÄSBY KOMMUN

Mellan nedanstående parter träffas följande

Exploateringsavtal

för detaljplan Optimus, Vilunda 6:42 m.fl. i Upplands Väsby kommun

PARTER

Upplands Väsby kommun (org. nr 212000-0019), 194 80 Upplands Väsby, nedan kallad "**Kommunen**".

Vilunda 6:42 AB (org.nr. 559015-8068), 114 34 Stockholm, som ägare av fastigheten Vilunda 6:42, nedan kallat "**Bolaget**".

Gemensamt kallade "**Parterna**" och var för sig "**Part**".

BAKGRUND

Området Optimus ligger i centrala Väsby och utgör en del av Upplands Väsby's industrihistoria. Idag är området präglad av verksamheter och parkeringsytor.

År 2017 tecknade Kommunen och Bolaget ett avtal som utgjorde en initiering gällande utvecklingen av området. Avtalet har kompletterats med samarbetsavtal och ett ramavtal när detaljplanearbetet påbörjades. Under år 2023 och 2024 har Bolaget och Väsbyhem med Kommunens kännedom tecknat ett avtal om överlåtelse av tre fastigheter inom planområdet.

Parterna har ett gemensamt intresse att utveckla kvarteren kring stationsområdet och området Optimus, vilket är en strategiskt viktig och kollektivtrafikhärla del av Upplands Väsby i direkt anslutning till Väsby stationsområde.

Detaljplanen syftar till att skapa en ny stadsdel med bostäder, kontor samt lokaler för förskola, samhällsservice, kultur och andra verksamheter. Området föreslås även innehålla ytor för nya mötesplatser i form av torg och parker. Längs med Väsbyån kommer befintligt rekreationsstråk att finnas kvar. Genom att blanda bostäder och verksamheter skapas möjlighet till levande stadskvarter som ska erbjuda trygghet under dygnets alla timmar.

§ 1 DETALJPLAN OCH TIDIGARE AVTAL

§ 1.1 Syftet med exploateringsavtalet

Syftet med detta exploateringsavtal är ett effektivt och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen för ”Optimus, Vilunda 6:42 m fl” i Upplands Väsby kommun. Det slutliga och lagakraftvunna förslaget till detaljplan benämns **Detaljplanen**, se **Bilaga 1**. Det område som Detaljplanen omfattar kallas **Planområdet**.

För fullföljandet av åtaganden för genomförande inom Detaljplanen har Parterna träffat detta avtal, nedan kallat **Exploateringsavtalet**.

Inom Detaljplanen äger Bolaget fastigheten Vilunda 6:42 nedan kallat **Fastigheten**. Väsbyhem AB är ägare av fastigheterna Vilunda 6:80, 6:81 och 6:82. En mindre del av Kommunens fastighet Vilunda 1:548 utgör enligt Detaljplanen kvartersmark och allmän platsmark.

Exploateringsområdet är markerat med blå heldragen begränsningslinje på kartbilagan, **Bilaga 2**. På kvartersmark inom Exploateringsområdet avser Bolaget och eventuellt kommande aktörer att uppföra bostäder, kontor samt lokaler med möjlighet till förskola, samhällsservice, kultur och andra verksamheter.

§ 1.2 Tidigare avtal

År 2017 tecknade Parterna ett intentionsavtal gällande utveckling av fastigheten Vilunda 6:42 med bostäder och lokaler. Parterna tecknade också ett samarbetsavtal gällande utveckling av kvarteren runt stationsområdet i Upplands Väsby och fastigheten Vilunda 6:42. Samarbetsavtalet reviderades 2018. År 2019 upprättade Parterna ett ramavtal gällande detaljplanläggning av fastigheten Vilunda 6:42 samt del av fastigheten Vilunda 1:548. Ramavtalet ersatte samarbetsavtalet. Ramavtalet upphörde formellt att gälla 2021.12.31.

I början av 2020 avstyckades fastigheterna Vilunda 6:80, 6:81 och 6:82 från Vilunda 6:42. Avstyckningarna gjordes runt befintliga byggnader med pågående planarbete som grund.

Exploateringsavtalet ersätter till fullo tidigare träffade intentionsavtal, samarbetsavtal och ramavtal.

Plankostnadsavtal har tecknats mellan Kommunen och Bolaget, 2019-03-06 respektive 2019-02-07, vars giltighet inte påverkas av Exploateringsavtalet.

§ 1.3 Program och riktlinjer

Bolaget svarar för att genomföra utbyggnaden på kvartersmark inom Exploateringsområdet i överensstämmelse med Detaljplanen. Bebyggelsen och andra anläggningar på kvartersmark ska i allt väsentligt uppfylla de föreskrifter som anges i bestämmelser, illustrationer och beskrivningar till Detaljplanen.

§ 2 MARKÖVERLÅTELSE OCH LANTMÄTERIFÖRRÄTTNINGAR

§ 2.1 Marköverlåtelser mellan Kommunen och Bolaget

Genomförandet inom Planområdet fordrar fastighetsbildning. Överföringar ska ske genom en eller flera fastighetsregleringar.

Parterna är överens om att de delar inom Fastigheten som i Detaljplanen utgör allmän plats med kommunalt huvudmannaskap överläts till Kommunen utan ersättning.

Del av fastigheten Vilunda 1:548, markerad med lila i **Bilaga 3**, ska genom fastighetsreglering överföras från Kommunen till Bolagets fastighet Vilunda 6:42 för att möjliggöra bostadsändamål mot ett vederlag om 12 000 000 kronor (tolv miljoner kronor).

De ytor som enligt Exploateringsavtalet ska överlåtas till annan part ska vara fria från belastningar.

§ 2.2 Övriga marköverlåtelser

Del av fastigheten Vilunda 20:31, markerad med grönt i **Bilaga 3**, ska genom expropriering överföras från en privatperson till Kommunens fastighet Vilunda 1:548. Alla kostnader som härrör till exproprieringen bekostas av Kommunen.

§ 2.3 Fastighetsbildning

Kommunen ansöker om erforderlig fastighetsbildning för allmän plats på Bolagets bekostnad. Bolaget ansöker om och bekostar erforderlig fastighetsbildning för kvartersmark. Parterna ska samråda kring ansökningarna innan de skickas in. Genom undertecknandet av Exploateringsavtalet biträder Parterna respektive ansökan om fastighetsbildning.

§ 2.4 Tillträde

Tillträde enligt § 2.1 sker när fastighetsbildningsbeslutet fått laga kraft och registrerats i fastighetsregistret, såvida inte Parterna träffar särskild överenskommelse om annat.

§ 2.5 Tillfällig nyttjanderätt

Nyttjanderättsavtal ska upprättas mellan Parterna om någon Part vill utföra markundersökningar inom det markområde som ska överlåtas till denne och marken inte har tillträtts enligt § 2.4. Marken upplåts utan ersättning.

§ 2.6 Förutsättningar för byggnation i fastighetsgräns

Efter Kommunens skriftliga godkännande får Bolaget placera delar av byggnadens grundkonstruktioner samt dräneringsledningar och dräneringsbrunnar på allmän platsmark som är nödvändiga för att kunna uppföra byggnation i fastighetsgräns. Bolaget ansvarar för att införskaffa nödvändiga tillstånd, samordna och genomföra

sina arbeten. Bolaget ansvarar för att rättigheter för dessa anläggningar säkerställs med servitut.

Om Bolaget, eller av Bolaget anlitad entreprenör, placerar privata anläggningar på allmän platsmark så att dessa fördyrar eller förhindrar Kommunens iordningsställande av allmän platsmark åligger det Bolaget att stå för Kommunens merkostnader eller vidta åtgärder för avhjälpande.

Om Kommunen, eller av Kommunen anlitad entreprenör, placerat allmänna anläggningar på kvartersmark, eller på annat sätt fördyrar eller förhindrar Bolagets iordningsställande av kvartersmark åligger det Kommunen att stå för Bolagets merkostnader eller vidta åtgärder för avhjälpande.

§ 2.7 Gemensamhetsanläggningar

Bolaget ska ansöka om och bekosta sin andel av bildande av erforderliga nya gemensamhetsanläggningar, där så erfordras för anläggningar på kvartersmark.

§ 2.8 Ledningsrätt

Omprövning av ledningsrätt - flytt av befintlig ledning

Moment A

Inom fastigheten Vilunda 6:42 finns en befintlig ledningsrätt (akt 0114–90/13.1) för ändamålet vatten. Del av befintlig ledning måste flyttas. Bolaget bekostar flytt av ledningen och tillbehör som omfattas av ledningsrätten. Bolaget beställer och bekostar flytt av ledningen. Bolaget ska inte bekosta kapacitetshöjning eller standardhöjning av ledningen.

Ledningsrätten måste till viss del omprövas. Kommunen upprättar tillsammans med ledningshavaren ansökan om omprövning av ledningsrätten. Bolaget ansvarar för förrätningskostnaderna och biträder genom undertecknande av Exploateringsavtal.

Moment B

Inom fastigheterna Vilunda 6:42, 6:80 och 6:81 finns befintlig ledningsrätt (akt 0114–85/11.1) för ändamålet starkström. Del av befintlig ledning måste flyttas. Bolaget bekostar flytt av ledningen och tillbehör som omfattas av ledningsrätten. Kommunen beställer flytt av ledningen och fakturerar Bolaget den faktiska kostnaden.

Ledningsrätten måste till viss del omprövas. Kommunen upprättar tillsammans med ledningshavaren ansökan om omprövning av ledningsrätten. Bolaget ansvarar för förrätningskostnaderna och biträder genom undertecknande av Exploateringsavtalet.

Moment C

Inom fastigheten Vilunda 6:42 finns en befintlig tryckspillvattenledning (akt 0114–91/14.2). Del av befintlig ledning måste flyttas. Bolaget bekostar flytt av ledningen och tillbehör som omfattas av ledningsrätten. Kommunen beställer och genomför flytt

av ledningen och fakturerar Bolaget den faktiska kostnaden. Bolaget ska inte bekosta kapacitetshöjning eller standardhöjning av ledningen.

Ledningsrätten måste till viss del omprövas. Kommunen upprättar tillsammans med ledningshavaren ansökan om omprövning av ledningsrätten. Bolaget ansvarar för förrätningskostnaderna och biträder genom undertecknande av Exploateringsavtalet.

Moment D

Inom fastigheten Vilunda 6:42 finns en befintlig ledningsrätt för ändamålet tele (akt 0114–95/10.1). Ledningen är flyttad och därmed kan ledningsrätten upphävas. Kommunen ansöker om och bekostar upphävande av ledningsrätten.

§ 3 UTFÖRANDE OCH BEKOSTANDE AV ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

§ 3.1 Allmän platsmark

Kommunen ansvarar för projektering, upphandling och utbyggnad av allmän platsmark och nödvändiga provisorier som krävs för genomförandet av allmän platsmark inom Planområdet och Bolaget bekostar utbyggnad av allmänna anläggningar, enligt nedan. Utgångspunkten för utformningen av allmän platsmark är framtagna systemhandling (Systemhandling för Optimus, daterad 2024.06.28). Utifrån systemhandlingen har en budget tagits fram av Arctan daterad 2022.05.10, se **Bilaga 4**.

Bolaget ska till Kommunen betala 14 445 000 kronor (fjorton miljoner fyrahundra fyrtiofemtusen kronor) som motsvarar 25% av budgeterad kostnad för anläggandet av allmänna anläggningar i Tabell 1 nedan. I det fall slutlig kostnad för anläggande av allmän platsmark, enligt Tabell 1 nedan, överstiger budget står Kommunen för den kostnaden.

Tabell 1

Anläggning allmän platsmark	Budget uppräknad med 8% motsvarande 2025 års budget	Bolagets kostnadsandel	Bolagets kostnadsansvar
Optimusvägen	25 704 000	25%	6 426 000
Flytt av fjärrvärme Optimusvägen	10 044 000	25%	2 133 000
Anton Tamms väg	8 532 000	25%	2 511 000
Anslutning Mälarvägen	13 500 000	25%	3 375 000
Total			14 445 000

Bolaget skall också till Kommunen betala upp till det som motsvarar Bolagets maximala kostnadsansvar, definierat som Bolagets takpris enligt Tabell 2 nedan. Takpriset motsvarar 100% av Budget uppräknad med 8% enligt Tabell 2 nedan samt hälften av eventuell vidare fördyring upp till 30% över budgeterad kostnad. I det fall slutlig kostnad för anläggandet av allmän platsmark överstiger Bolagets takpris, ansvarar Kommunen för hela den överskjutande kostnaden.

Tabell 2

Anläggning allmän platsmark	Budget uppräknad med 8% motsvarande 2025 års budget	Bolagets andel av eventuell fördyring upp till 30% över budget	Bolagets takpris
Lokalgata 1	9 288 000	1 393 200	10 681 200
Lokalgata 2	6 912 000	1 036 800	7 948 800
Lokalgata 3	4 752 000	712 800	5 464 800
Lokalgata 4	6 588 000	988 200	7 576 200
Lokalgata 5	7 236 000	1 085 400	8 321 400
Lokalgata 6	7 020 000	1 053 000	8 073 000
Torg Optimushuset	11 772 000	1 765 800	13 537 800
Anslutning ATV-husen	1 944 000	291 600	2 235 600
Total	46 548 000		63 838 800

Se placering av anläggningar i Tabell 1–2 i bifogad karta i **Bilaga 5**. Kommunen har rätt att fakturera kostnaderna enligt Tabell 1–2 ovan löpande till Bolaget var tredje månad. Bolagets kostnadsandel ska årligen omräknas till aktuellt penningvärde genom användning av konsumentprisindex. Bolagets kostnadsandel ska indexregleras årsvis med konsumentprisindex (KPI) för mars 2026 som bas. Eventuella kostnader för ombyggnation av allmän platsmark som uppkommer på grund av ändringar från Bolagets sida bekostas av Bolaget. När kommunens handlingar stämplats till förfrågningsunderlag åligger det Bolaget att anpassa utformningen av kvartersmark till allmän platsmark. Kommunen ska delge Bolaget färdigt förfrågningsunderlag. Om Bolaget gör förändringar på kvartersmark som innebär att allmän platsmark måste projekteras om alternativt byggas om ska Bolaget informera Kommunen omgående. Kommunen avgör om förändringar i utformning av allmän platsmark kan godkännas och Bolaget ska i så fall stå för Kommunens merkostnader. Efter genomförande av Exploateringsavtalet är Bolaget befriad från gatukostnadsersättning kopplad till Detaljplanen.

Övriga kostnadsåtaganden i Exploateringsavtalet regleras inte enligt kostnadsfördelningsprinciperna i § 3.1.

§ 3.2 Allmänna anläggningar utanför Detaljplanen

§ 3.2.1 Exploateringsersättning

Upplands Väsby kommunfullmäktige har 2021.04.19 antagit *Riktlinjer för exploateringsersättning*. Enligt dessa riktlinjer avser Kommunen fakturera 500 kr /m² BTA bostadsbyggrätt och 250 kr /m² BTA övrig byggrätt i Detaljplanen. Fakturering av exploateringsersättning delas upp för varje kvarter och ska ske när Bolaget erhållit startbesked från bygg- och miljönämnden för respektive kvarter på kvartersmark. För det fall Kommunen inte har påbörjat utbyggnaden av primäranläggningar vid tidpunkten för respektive startbesked förfaller kravet på exploateringsersättning för kvarteret som startbeskedet gäller. När startbesked för samtliga kvarter erhållits och utbyggnaden av primäranläggningar inte påbörjats kommer kravet på exploateringsersättning förfalla i sin helhet.

§ 3.2.2 Återgärder för skyfall

Bolaget ska bidra till anläggandet av en skyfallsyta och dagvattenanläggning i anslutning till Planområdet som tar hand om flöden från Optimusvägen och Anton Tamms väg. Ersättningen uppgår till 2 000 000 kronor (två miljoner kronor) och utgör en exploateringskostnad. Fakturering ska ske när Detaljplanen vunnit laga kraft och Kommunen har projekterat och påbörjat utbyggnaden av anläggningen. Kommunen ansvarar för alla överstigande kostnader för anläggningen.

§ 3.3 Allmänna, kommunala vatten- och avloppsanläggningar

Kommunen, i egenskap av huvudman för det kommunala vatten- och avloppsnätet, ansvarar för att ledningar byggs fram till respektive anslutningspunkt vid kvartersmark. Bolaget utför och bekostar anläggandet av ledningar inom kvartersmark.

Bolaget ska erlägga anslutningsavgifter för vatten och avlopp enligt vad som gäller vid varje tidpunkt gällande VA-taxa. Om provisorier behövs för att tillse VA-försörjningen till befintliga fastigheter skall Bolaget ansvara för samtliga kostnader för dessa provisorier.

Samråd om lägen för förbindelsepunkter för vatten- och avlopp ska ske mellan Kommunen, i egenskap av huvudman för det kommunala vatten- och avloppsnätet, och Bolaget under detaljprojekteringen och bygglovsprojektering av allmän platsmark. Kommunen beslutar om lägen för förbindelsepunkterna. VA-serviser anläggs först efter det att respektive fastighet fått bygglov.

En fastighet kan ansluta till vatten och/eller avlopp när huvudledningsnätet är utbyggt, driftsatt och övertaget av VA-huvudmannen och efter det att fastighetens serviser har upprättats och förbindelsepunkt meddelats samt anläggningsavgiften är betald.

Förändring av överenskommen förbindelsepunkts läge ska ske i samråd mellan Bolaget och Kommunens VA-huvudman. Bolaget står för alla faktiska kostnader som

uppkommer med anledning av förbindelsepunktens ändrade läge och/eller dimensionsförändring. Borttagande av befintliga serviser bekostas av Bolaget.

§ 3.4 Kommunens intrång på kvartersmark

Där höjdskillnaden mellan fastigheters schaktbotten och anslutande allmän platsmark är så stor att gatans uppbyggnad påverkas vid schakt inom fastigheten gäller följande:

- Om Bolaget önskar att förstärkningsarbeten, till exempel L-stöd, utförs vid anläggandet av gator på allmän platsmark så bekostas dessa av Bolaget.
- Om inga förstärkningsarbeten önskas måste Bolaget acceptera att Kommunen anlägger slänter på kvartersmark.
- Åtgärderna ska samordnas mellan Parterna enligt § 5.3 nedan.

§ 3.5 Intrång på allmän platsmark

Om Bolaget vill ta allmän platsmark i anspråk för schakt- och/eller spontarbeten ska Bolaget presentera en av Kommunen godkänd arbetsbeskrivning för arbetena inklusive återställning av allmän platsmark till Kommunen. Kommunen utför återställandet på Bolagets bekostnad, om Kommunen inte beslutar om annat. Återställning ska utföras enligt Kommunens handlingar och Kommunen ska beredas möjlighet att närvara för inspektion av återställandet av allmän platsmark.

§ 3.6 Gemensam syn innan byggstart och efter avslutad byggnation

En gemensam syn av allmän platsmark ska ske innan och efter det att Bolaget påbörjar byggnation och tar allmän platsmark i anspråk. Bolaget ansvarar för att kalla Kommunens projektledare till genomförandet av den gemensamma tillsynen.

Part ska omedelbart informera den andra Parten om arbeten orsakar skador på den andres egendom. I det fall Bolaget eller av Bolaget anlitad entreprenör förorsakat skada på allmän platsmark, har Kommunen rätt att återställa allmän platsmark på bekostnad av Bolaget.

§ 4 UTFÖRANDE OCH BEKOSTANDE AV ÖVRIGA ANLÄGGNINGAR

§ 4.1 Allmänt om byggnation på kvartersmark

Bolaget ansvarar för att projektera och uppföra byggnader och andra anläggningar inom Exploateringsområdets kvartersmark. Bolaget ansöker om serviser för försörjning av byggnader inom Exploateringsområdet. Bolaget ansvarar även för att söka lov, tillstånd och dispenser som krävs inom Exploateringsområdets kvartersmark. Bolaget ansvarar för att utföra projektering och utbyggnad av alla erforderliga anpassningar av gräns mellan Exploateringsområdets kvartersmark för funktionell anslutning till allmän platsmark.

Bolaget ska fördröja och rena dagvatten på kvartersmark i enlighet med vad som anges i Detaljplanen och där till hörande handlingar. Bolaget är skyldig att följa den grönytefaktor som anges i Detaljplanen och tillhörande handlingar.

Bolaget ansvarar för att utbyggnaden på kvartersmark under pågående arbete utformas så att de boende som flyttar in i området kan nå allmän platsmark.

Bolaget ansvarar för och bekostar projektering och genomförande av anslutnings- och återställandearbeten som behöver göras på kvartersmark inom intilliggande fastigheter som en följd av Bolagets bygg- och anläggningsarbeten. För åtgärder utanför Exploateringsområdet ska projektering och återställande utföras i samråd med berörd fastighetsägare.

Bolaget ansvarar för att anlägga och bekosta en gångpassage på kvartersmark mellan en av lokalgatorna och Mälarvägen, se illustration i planbeskrivningen **Bilaga 6**. Det är Parternas gemensamma önskemål om att gångpassagen ska vara öppen för allmänheten.

§ 4.2 Dagvatten

Kommunen ingår i Oxunda vattensamverkan och har anslutit sig till den dagvattenpolicy som är framtagen för avrinningsområdet. Dagvattenlösningar bedöms utifrån miljö kvalitetsnormerna för vatten vilka inte får överskridas. Bolaget ska följa de utredningar och riktlinjer som är gällande vid tidpunkten för bygglovsansökan. Innan byggstart av dagvattenanläggningar ska samråd med Kommunens miljökontor ske. Dagvatten inom kvartersmark ska ledas till fördröjningsyta inom den egna tomten före avledning till dagvattenservisen.

Den dagvattenutredning som ligger till grund för Detaljplanen ska följas till fullo, se **Bilaga 7**.

§ 4.3 Avfallshantering

Kommunen utformar allmän platsmark utifrån de lägen på miljörum som Bolaget har redovisat enligt PM Avfallshantering (2023.05.12), se **Bilaga 8**. Eventuella kostnader för ombyggnation av allmän platsmark som uppkommer på grund av ändrade lägen bekostas av Bolaget.

Bolaget har tagit del av Kommunens avfallshandbok. Bolaget ska hantera avfall i enlighet med Kommunens avfallsplan. Handboken och avfallsplanen finns att hämta hem via Kommunens hemsida.

§ 4.4 Parkering

Antalet parkeringsplatser ska dimensioneras med utgångspunkt från den parkeringsutredning som ligger till grund för Detaljplanen, se **Bilaga 9**.

Parkeringsplatser behöver säkras under genomförandet av Detaljplanen. Om inte tillräckligt med p-platser kan anordnas ansvarar Bolaget för att tillfälliga parkeringsplatser anordnas inom kvarter som ännu inte är utbyggda.

§ 4.5 Ledningar för el, telekommunikationer, fjärrvärme

Bolaget ska i samråd med ledningssägare och berörda kommunala förvaltningar svara för samordning av ledningsdragning och de eventuella ledningsflyttar som krävs för exploaterings genomförande. Bolaget bekostar sådan ledningsomläggning inom kvartersmark som är nödvändig till följd av exploateringen.

Befintliga anläggningar ska hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden.

Bolaget ska inför varje etapputbyggnad ha beställt anslutning av el, telekommunikation och fjärrvärme.

§ 4.6 Bullerskydd

Utformning och gestaltning av bullerskydd ska ske i samråd mellan Kommunen och Bolaget samt i enlighet med framtagna bullerutredning, se **Bilaga 10**.

Bullerskydd på allmän platsmark, kommunalt huvudmannaskap
Kommunen ansvarar för att bygga ut de bullerskydd som krävs för att möjliggöra exploateringen av området. Bolaget bekostar.

Bullerskydd på kvartersmark

Bolaget ansvarar för att bygga ut och bekosta de bullerskydd som krävs för att möjliggöra exploateringen av kvartersmark i området.

§ 4.7 Kvalitetsprogram

För att samordna och skapa gemensamma gestaltningskvaliteter för nybebyggelsen inom Planområdet har ett kvalitetsprogram, se **Bilaga 11**, upprättats. Detta program ska utgöra ett för Parterna gemensamt underlag för projektering, bygglovhantering, byggande och förvaltning av bebyggelse inom Planområdet.

§ 5 VILLKOR UNDER BYGGTIDEN/GENOMFÖRANDE

§ 5.1 Tidplan

Parterna ska efter antagandet av Detaljplanen skyndsamt gemensamt upprätta en huvudtidplan för hela exploateringen. Om någon Part ser att en avvikelse sker eller riskerar att ske mot huvudtidplanen ska övriga berörda aktörer informeras om detta utan fördröjning.

§ 5.2 Utbyggnadsordning/etappindelning

Genomförandet av Detaljplanen kommer att ske etappvis. Det är Parternas gemensamma ambition att området byggs ut enligt utbyggnadsordningen i **Bilaga 12**.

Genomförandet av allmän platsmark sker i två skeden. Kommunen bygger det första skedet av allmän platsmark (grovplanering) innan Bolaget börjar uppföra byggnation inom kvartersmark som ansluter till allmän platsmark.

Kommunen bygger det andra skedet av allmän platsmark (finplanering) efter att byggnation inom kvartersmark är uppförda. Om Bolaget skjuter på sina tidplaner för färdigställandet av kvartersmark i förhållande till de tidplaner som överenskommits med Kommunen kan Kommunen behöva finplanera allmän platsmark innan byggnation på kvartersmark är uppfört. Kostnader för att återställa allmän platsmark efter byggnation på kvartersmark ska då bekostas av Bolaget. Arbetet utförs av Kommunen.

Tidpunkt för finplanering av allmän platsmark ska samordnas mellan Kommunen och Bolaget. Provisorier för att säkerställa tillgängligheten till inflyttade kvarter kan bli aktuellt, Bolaget står för merkostnader som det medför.

Bolaget ansvarar för att informera kommande boende och verksamhetsutövare i sina kvarter om att arbeten kommer att ske på allmän platsmark efter det att inflyttning i kvarteren har skett.

§ 5.3 Samordning

Parterna ska skyndsamt efter det att Detaljplanen antagits gemensamt bilda en projektgrupp för kommande samordning och planering av utbyggnad av Planområdet. Samordningen ska ske i tid så att entreprenadarbeten på allmän platsmark respektive kvartersmark inte krockar och så att det genomförs på bästa och mest kostnadseffektiva sätt.

Resultatet av samordningen ska dokumenteras och finnas tillgänglig för Parterna under projektering och genomförande. Bolaget förbinder sig att på egen bekostnad delta på samordningsmöten med andra exploatörer, ledningsägare, entreprenörer och andra parter som Kommunen kallar till.

Parterna ska kontinuerligt samråda med varandra fram till färdigställd exploatering. Bolaget skall ges möjlighet att granska Kommunens förfrågningsunderlag innan de stämplas och skickas ut. När Kommunens handlingar stämplats till förfrågningsunderlag åligger det Bolaget att anpassa utformningen av kvartersmark till allmän platsmark.

Kommunens projektgrupp ska delges bygglovshandlingar för byggnation på kvartersmark för att kunna kontrollera att de överensstämmer med utformningen av allmän platsmark.

Kommunen ska ha full tillgång till den mark som utgör allmän platsmark för sin entreprenörs arbetsområde. Kommunens entreprenör är ensam BAS-U för arbetena inom arbetsområdet under byggtiden av skede 1 respektive skede 2.

§ 5.4 Samverkan under genomförandet

Samverkan behöver ske under genomförandet. Kommunen tar emot idéer och förslag som bidrar till att förbättra eller underlätta projektets genomförande. Bolaget uppmanas att ta del av och granska projekterat förfrågningsunderlag samt lämna önskemål på utvärderingskriterierna inför upphandling av entreprenör.

Allmän platsmark byggs ut enligt kommunal standard med Kommunens tekniska handbok som utgångspunkt. Kommunen ska bygga allmän platsmark som håller kommunal standard på ett kostnadseffektivt sätt.

Båda Parter ansvarar för samverkan med trafikverket inför arbete med åtgärder som respektive Part genomför inom ramen för detta Exploateringsavtal och som kan komma att påverka trafikverkets anläggningar.

§ 5.5 Markföroreningar

Bolaget ska ha en plan för hantering av förorenade massor innan byggstart. Parterna ska informera varandra och samverka kring hanteringen av föroreningar.

Om föroreningar i mark eller byggnader påträffas i samband med utbyggnad av det som utgör kvartersmark inom Fastigheten ansvarar Bolaget för anmälan till berörd tillsynsmyndighet, eventuella kompletterande markmiljöutredningar, sanering av de markföroreningar som erfordras för genomförande av kvartersmarken inom Fastigheten, dokumentering av fynd och åtgärder enligt miljöbalken och kommunens riktlinjer samt de kostnader som detta medför.

Om föroreningar påträffas i mark eller byggnader i samband med utbyggnad av allmän platsmark inom Fastigheten ansvarar Kommunen för rapportering om detta till Bolaget och anmälan till berörd tillsynsmyndighet. Efter samrådan med Bolaget ska eventuella kompletterande markmiljöutredningar, sanering av de markföroreningar som erfordras för genomförande av allmän platsmark inom Fastigheten samt dokumentering av fynd och åtgärder enligt miljöbalken och kommunens riktlinjer göras. De kostnader som hanteringen av eventuella föroreningar inom Fastigheten medför ska belasta Bolaget.

Masshanteringsplan ska upprättas av Parterna innan byggstart för att säkerställa miljömässigt och kostnadseffektivt genomförande i linje med lagstiftning och kommunens riktlinjer.

§ 5.6 Fornlämningar

Om fornlämningar påträffas i samband med utbyggnad av Exploateringsområdet ansvarar Bolaget för anmälan till länsstyrelsen och bekostar de åtgärder som de kan kräva.

Om fornlämning påträffas i samband med utbyggnad av allmän platsmark ansvarar Kommunen för anmälan till länsstyrelsen. De merkostnader som hanteringen av dessa kan medföra belastar Bolaget.

§ 5.7 Befintliga byggnader och anläggningar

Bolaget ansvarar för rivning av anläggningar och byggnader, se vilka anläggningar och byggnader i **Bilaga 12**, och att allmän platsmark avlämnas i det skick som överenskommits med Kommunen, för att undvika eventuella merkostnader för Kommunens iordningställande av allmän platsmark.

Byggnader och andra konstruktioner inom blivande allmän platsmark ska rivas på ett sätt som lämnar plats för grundläggning, ledningar och annan planerad nyproduktion. Eventuell återfyllnad efter rivning ska ske enligt kommunens handlingar, efter samråd med Kommunen.

§ 5.8 Bygg- och etableringsytor

Om någon Part behöver ta mark utanför den egna fastigheten i anspråk för byggetablering eller upplag, ska Parten, eller av Parten anlita en entreprenör, i god tid före byggstart samråda med den andra Parten om vilka ytor som behövs för byggetablering. Den samordnade utbyggnadsordningen ska vid fortsatta revideringar också redovisa ytor för etableringar. Etablering på Kommunens mark som är tagen i drift kräver Kommunens godkännande samt polistillstånd.

Om Bolaget, eller av Bolaget anlita en entreprenör, haft arbetsområde på allmän platsmark ansvarar Kommunen för återställande på Bolagets bekostnad, om Kommunen inte beslutar om annat. Återställning ska utföras enligt Kommunens handlingar och Kommunen ska beredas möjlighet att närvara för inspektion av återställandet av allmän platsmark.

§ 5.9 Byggtrafik och störningar

Byggtrafik till och från kvartersmark ska ske så att störningarna begränsas i möjligaste mån. Bolaget ska särskilt redovisa trafikavstängningar och andra åtgärder som påverkar nyttjandet av allmän platsmark. Hänsyn ska tas till säkra och funktionella allmänna gång- och cykelstråk, busshållplatser med mera under byggtiden. Bolaget ska ansöka om och bekosta TA-plan och/eller schakttillstånd från Kommunen och få dessa godkända innan arbetena påbörjas.

Parterna ska förhålla sig till de trafiklaster som gäller på Kommunens gator. Parterna ansvarar för renhållning och dammbindning för egen byggtrafik. Parterna ska samordna sina entreprenadarbeten med hänsyn till byggtrafik och störningar.

§ 5.10 Skador under byggtiden och skydd av befintliga värden

Parterna ansvarar för återställande av skador på den andra Partens egendom. Innan skada åtgärdas ska godkännande inhämtas från drabbad Part. Drabbad Part har rätt att på bekostnad av den som orsakat skada själv reparera skadan.

Innan byggstart ska Parterna gemensamt inspektera markanläggningar, träd och annan vegetation inom och invid etableringsområdena. Bolaget kallar till inspektionen. Vid denna inspektion ska status och eventuella skyddsåtgärder säkerställas.

Krävs sprängarbeten ska dessa särskilt riskbedömas, planeras och utföras så att skador på grund av sprängning förebyggs. Sprängning ska utföras i enlighet med de tillstånd och besiktningar som är nödvändiga så att skadlig påverkan förhindras på byggnader eller andra anläggningar.

Bolaget svarar för att träd samt annan vegetation på allmän platsmark inom Detaljplanen inte skadas under tiden för bebyggelse på kvartersmark. Bolaget ska i samråd med Kommunen skydda träd och vegetation på ett betryggande sätt i enlighet med Kommunens trädhandbok som utgör del i den tekniska handboken.

Bolaget får avverka de träd på kvartersmark som omfattas av erhållen dispens från biotopskydd enligt länsstyrelsens beslut, se **Bilaga 13**. De kompensationsåtgärder som beskrivs i bilagan ska följas.

§ 5.11 Relationshandlingar

Bolaget svarar för att relationshandlingar upprättas inom Bolagets kvartersmark. Relationshandlingar ska omfatta samtliga förekommande detaljer till Kommunens Kart- och GIS-avdelning och ska utföras av sakkunnig. Exempel på vad som ska redovisas är byggnader (utvändigt), gång- och cykelbanor, trappor, vägkanter, parkeringsplatser, vägräcken, markhöjder, våghöjder, lekplatser, planteringar, träd, parkbänkar, slänter, staket, murar, lyktstolpar, VA, el- eller andra kabelledningar.

Relationshandlingarna ska överlämnas senast vid slutbesiktning av områdets deletapp till Kommunen utan ersättning. Handlingen ska följa Kommunens koordinatsystem och vara i ett format så att de lätt kan inordnas i den digitala primär databasen. Syftet med att leverera dessa relationshandlingar är att Kommunens primärkarta ska kunna uppdateras. I det fall detta inte sker har Kommunen rätt att upprätta relationshandlingar på Bolagets bekostnad.

§ 6 ADMINISTRATIVA KOSTNADER, SÄKERHET

§ 6.1 Mervärdesskatt

De ersättningar som debiteras av Kommunen enligt Exploateringsavtal tas ut med stöd av plan- och bygglagen (2010:900) som ett led i genomförandet av Detaljplanen. Kommunen ska inte debitera mervärdesskatt på de angivna ersättningarna och Bolaget är på motsvarande sätt inte heller skyldigt att utge betalning för mervärdesskatt till Kommunen.

§ 6.2 Administrativa kostnader

Kommunen kommer att fakturera Bolaget för Kommunens arbete med projektstyrning, administration och uppföljning av frågor kopplade till genomförandet av Detaljplanen och Exploateringsavtalet. Verifierade självkostnader faktureras löpande och uppskattas till 300 000 kronor (trehundrausen kronor). Detta är ett preliminärt belopp som kan komma att ändras. Bolaget betalar den totala slutgiltiga kostnaden.

§ 6.3 Säkerhet

Bolaget har ekonomiska åtaganden gentemot Kommunen enligt Exploateringsavtalet. Bolaget ska för dessa åtaganden ställa säkerheter i form av moderbolagsborgen (proprieborgen) av ett belopp om 79 000 000 kronor (sjuttionio miljoner kronor) fördelat på två etapper. Det innebär att borgen motsvarande 54 000 000 kronor (femtiofyra miljoner kronor) för norra etappen, se **Bilaga 12**, ska överlämnas till Kommunen senast tre veckor efter att Detaljplanen vunnit laga kraft. Borgen motsvarande resterande belopp 25 000 000 kronor (tjugofem miljoner kronor) för södra etappen i **Bilaga 12**, ska överlämnas till Kommunen inför att arbetet med södra etappen ska påbörjas. Bolaget äger rätt att återfå eller växla ställd säkerhet mot ny, uppgående till ett belopp motsvarande återstående skyldigheter, i takt med betalning av Kommunens fakturerade belopp för utförda arbeten.

§ 7 ÖVRIGT

§ 7.1 Tillstånd, lov, godkännanden

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

§ 7.2 Information, marknadsföring

Bolaget förbinder sig att utan kostnad för Kommunen kontinuerligt informera allmänheten med skyltar om pågående byggnadsarbeten och andra arbeten som har samband med genomförandet av Detaljplanen. Texten på skylten angående Kommunens medverkan i projektet ska utformas efter anvisningar från Kommunen. Skylten ska finnas på plats senast i samband med byggetablering. Med byggetablering avses i detta avtal inhägnad av arbetsområdet. Bolaget ansvarar för de lov, tillstånd eller godkännanden som krävs för att sätta upp skyltning.

§ 7.3 Överlåtelse av detta avtal

Bolaget ska i samband med överlåtelse av fastighet eller del av fastighet inom Exploateringsområdet till annan part, tillse att tillräcklig säkerhet utställs. Bolaget får efter Kommunens skriftliga medgivande frånträda hela eller delar Exploateringsområdet genom att överlåta sina rättigheter och skyldigheter enligt Exploateringsavtalet till den nya ägaren. Bolaget ska påvisa för Kommunen att tillträdande part uppfyller åtaganden som följer av Exploateringsavtalet. Sådant skriftligt medgivande får inte förvägras med mindre än att Kommunen kan verifiera att tillträdande part inte kan anses kunna uppfylla de åtaganden som följer av Exploateringsavtalet.

§ 7.4 Tvist

Tvist mellan Kommunen och Bolaget som gäller tolkningen eller tillämpningen av Exploateringsavtalet ska avgöras av svensk allmän domstol på Kommunens hemort.

§ 7.5 Slutlig uppgörelse

När samtliga punkter i detta Exploateringsavtal är uppfyllda ska Bolaget anmäla detta till Kommunen. När Kommunen har gett sitt medgivande att alla punkter är uppfyllda ska Parterna skriftligen avskriva detta Exploateringsavtal.

§ 7.6 Giltighet

Detta Exploateringsavtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt för någondera Parten om inte

dels Kommunfullmäktige senast 2026-12-31 antar Detaljplanen genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels Kommunfullmäktige senast 2026-12-31 godkänner Exploateringsavtalet genom beslut som senare vinner laga kraft.

Signaturer

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

Ort och datum _____

För Upplands Väsby kommun

För Vilunda 6:42 AB

Mathias Bohman

Kommunstyrelsen ordförande

Derk de Beer

Kommundirektör

Bevittnas:

Bevittnas:

Bilagor

Bilaga 1 Detaljplan

Bilaga 2 Exploateringsområde

Bilaga 3 Fastighetsreglering

Bilaga 4 Kostnads kalkyl

Bilaga 5 Karta anläggningar allmän platsmark

Bilaga 6 Passage till Mälarvägen

Bilaga 7 Dagvattenutredning

Bilaga 8 PM Avfallshantering

Bilaga 9 Parkeringsutredning

Bilaga 10 Bullerutredning

Bilaga 11 Kvalitetsprogram

Bilaga 12 Etappindelning

Bilaga 13 Biotopskydd dispens