



Mellan nedanstående parter träffas följande

Tilläggsavtal till Exploateringsavtal

avseende del av fastigheterna Vilunda 6:25, 6:37, 6:39 och 1:548, inom detaljplan Norra Ekebo i Upplands Väsby

PARTER

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

Stena Fastigheter Upplands Väsby AB (org. nr 556740-2630), nedan kallat "**Bolaget**"

Gemensamt kallad "**Parterna**" och var för sig "**Part**"

§ 1 BAKGRUND

Kommunen har, i samarbete med Bolaget, upprättat detaljplanen *Detaljplan för Norra Ekebo inom Fyrklövern, Upplands Väsby kommun*, vilken vann laga kraft den 18 mars 2019 (diarienummer BN/2014:209) ("**Detaljplanen**").

Inom planområdet äger Bolaget fastigheten Vilunda 6:39 och Kommunen äger fastigheterna Vilunda 1:548, 6:25 och 6:37.

I samband med antagandet av Detaljplanen har Parterna ingått ett exploateringsavtal ("**Exploateringsavtalet**") (Bilaga 1), undertecknat den 29 augusti 2019. Exploateringsavtalet fullföljer ett tidigare Markanvisningsavtal i enlighet med det område som framgår av Bilaga 2 till Exploateringsavtalet ("**Markanvisningen**").

Exploateringsavtalet syftar till att reglera genomförandet av Detaljplanen. Som ett led i genomförandet har avsikten varit att Bolaget, efter respektive fastighetsöverlåtelse, successivt ska tillträda fyra delområden inom det område som omfattas av Markanvisningen. Exploateringsavtalet föreskriver vidare att Bolaget ska utge ersättning för uppförandet av vissa särskilt angivna allmänna anläggningar markerade med blått i Bilaga 3 till Exploateringsavtalet. Bolagets ersättningsskyldighet ska motsvara den procentuella andel av den verifierade anläggningskostnaden som står i proportion till den markareal som Bolaget tillfört planområdet.

År 2020 tog Länsstyrelsen i Stockholm fram en skyfallskartering som bland annat presenterade översvämningsrisker i Upplands Väsby vid skyfall (Bilaga 2). Med anledning av detta lät Kommunen genomföra en projektspecifik utredning för det aktuella planområdet. Utredningen visade att det föreligger betydande översvämningsrisk inom och i anslutning till området som omfattas av Detaljplanen. Utredningen visade att delar av den mark som enligt Detaljplanen utgör kvartersmark inte är lämpliga för bebyggelse i enlighet med Detaljplanens bestämmelser.

Mot denna bakgrund har Kommunen initierat ett arbete med att ändra del av Detaljplanen i syfte att hantera den identifierade skyfallsproblematiken inom området.

Med anledning av den uppkomna situationen har Parterna träffat följande överenskommelse genom detta tilläggsavtal till Exploateringsavtalet. Tilläggsavtalet ska gälla såsom ändring och komplettering av Exploateringsavtalet. I den mån bestämmelserna i tilläggsavtalet avviker från eller står i strid med bestämmelserna i Exploateringsavtalet, ska tilläggsavtalets bestämmelser äga företräde.

I övrigt ska Exploateringsavtalet fortsätta att gälla oförändrat.

§ 2 ÖVERENSKOMMELSE OM ÄNDRAT GENOMFÖRANDE

§ 2.1 Ändrad omfattning av Bolagets exploatering och marköverlåtelse

I syfte att säkerställa en ändamålsenlig hantering av det skyfallsvatten som uppstår inom och i anslutning till Detaljplanen är Parterna överens om att den planerade bebyggelsen inom kvarter 3, 8 och 9 utgår. Bolaget och Kommunen är överens om att Bolaget enbart ska uppföra byggnader inom kvarter 1, 2, 4, 6, 7 och 10 samt uppföra parkeringshus i enlighet med Bilaga 3.

Till följd av detta justeras även det område som Bolaget ska förvärva enligt Markanvisningen. Kommunen ska därutöver förvärva del av fastigheten Vilunda 6:39 om cirka 5 180 kvadratmeter från Bolaget i enlighet med Bilaga 4.

§ 2.2 Gestaltning

Den bebyggelse som Bolaget i enlighet med den minskade byggnadsskyldigheten åtar sig att uppföra avser byggnader i kvarter 1, 2, 4 och parkeringshus och ska uppföras med en gestaltning som överensstämmer med gestaltningen i Bilaga 5.

§ 2.3 Dagvatten

Bolaget ansvarar för att hantera dagvatten inom kvartersmark enligt Detaljplanen. Skyfallsvatten ska tas om hand i de planerade dagvattenanläggningarna samt i skyfallsparken. § 20 i Exploateringsavtalet gäller fortsatt.

§ 3 ERSÄTTNING

§3.1 Ersättning till Bolaget från Kommunen för ianspråktagande av mark

Detaljplanens genomförandetid har löpt ut. Ersättningen baseras på de befintliga byggrätterna som anges i Detaljplanen.

Ersättningen för den mark (Bilaga 4) som Bolaget idag äger och som ska förvärvas av Kommunen regleras inom ramen för marköverlåtelse. Kommunen ska därvid ersätta Bolaget enligt ett marknadsvärde om 5000 kr per kvadratmeter ljus bruttoarea (BTA) med ett tillägg om 25 procent. Den totala summan för ersättning från Kommunen till Bolaget för ianspråktagande av mark är TRETIOTRE MILJONER KRONOR (33 000 000 kronor).

Ersättningen ska betalas av Kommunen till Bolaget senast 30 dagar efter att beslut om fastighetsreglering har vunnit laga kraft.

§3.1.1. Fastighetsbildning avseende Kommunens ianspråktagande av mark från Bolaget

Bolaget och Kommunen ansvarar gemensamt för att ingå överenskommelse om fastighetsreglering omgående efter att ändringsplanen för Norra Ekebo vunnit laga kraft.

Bolaget får dock på egen risk ensidigt ansöka om fastighetsbildning innan ändringplanen för Norra Ekebo har vunnit laga kraft och åtar sig därmed att stå för samtliga fastighetsbildningskostnader. Ansökan ska kompletteras med överenskommelse om fastighetsreglering när ändringsplanen för Norra Ekebo har vunnit laga kraft.

§3.3 Ersättning till Kommunen från Bolaget för anvisad mark

Ersättning från Bolaget till Kommunen för Bolagets förvärv av marken för kvarter 1, 2 och 4 i enlighet med Markanvisningen beräknas enligt § 2 punkt g i Exploateringsavtalet. Tre separata marköverlåtelseavtal ska upprättas för respektive delområde i Detaljplanen.

Den slutliga köpeskillingen för respektive delområde ska fastställas med utgångspunkt i den BTA som beviljas genom lagakraftvunnet bygglov.

Två oberoende markvärderingar avseende parkeringshuset ska genomföras i samband med ansökan om bygglov, en av Kommunen och en av Bolaget. Köpeskillingen för marken avseende parkeringshuset ska erläggas från Bolaget till Kommunen senast trettio (30) dagar efter det att bygglov har beviljats.

§ 3.4 Ersättning till Bolaget från Kommunen för förgävesprojektering

Kommunen ska ersätta Bolaget för kostnader avseende förgävesprojektering för bostadskvarteren 3, 8 och 9, vilka enligt överenskommelse ska användas för en kommunal skyfallspark. Den ersättning som utbetalas ska baseras på kostnader som verifieras genom fakturor som Bolaget redovisar för Kommunen. Ersättningen ska maximalt uppgå till FEMTON MILJONER KRONOR (15 000 000 kronor).

Ersättningen utbetalas när Bolaget och Kommunen enats kring de verifierade fakturorna.

§ 4 BOLAGETS SKYLDIGHET ATT BEKOSTA ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

§ 4.1 Gatukostnader

Bolagets skyldighet att erlagga ersättning för uppförande av allmänna anläggningar justeras till följande.

- §2 punkt b och c i Exploateringsavtalet ska enbart gälla för området inom Detaljplanen som inte berörs av ändringen av detaljplanen för Norra Ekebo.
- TIO MILJONER KRONOR (10 000 000 kronor) ska erläggas av Bolaget till Kommunen som ersättning för skyfallsparken inom ramen för ändringen av detaljplanen för Norra Ekebo. Ersättningen utbetalas när anläggningen är klar.

Bidrag från Bolaget till Kommunen för flytt av Mälarvägen enligt §2 punkt d i Exploateringsavtalet gäller fortsatt.

Alla övriga allmänna anläggningar inom Detaljplanen utförs och bekostas av Kommunen.

Bestämmelsen i § 19 i Exploateringsavtalet kvarstår oförändrad.

§ 4.2 Kostnader och Exploateringsanläggningar

När det i § 6 punkt a och i § 10 punkt a i Exploateringsavtalet hänvisas till ”kvartersmark” avses uteslutande den mark som Bolaget enligt detta avtal fortsatt ska exploatera.

§ 5 ÖVRIGT

I övrigt gäller Exploateringsavtalet oförändrat.

§ 6 VILLKOR FÖR GILTIGHET AV DETTA TILLÄGGSAVTAL

Detta tilläggsavtal är till alla delar förfallet om följande förutsättningar inte är uppfyllda.

- Kommunfullmäktige godkänner detta avtal genom beslut som vinner laga kraft senast 2026-08-31.
- Kommunfullmäktige antar ändringen av detaljplanen för Norra Ekebo genom beslut som vinner laga kraft senast 2026-08-31.

Kommunen ska utan dröjsmål underrätta Bolaget när angivna förutsättningar är uppfyllda.

§ 7 SLUTREGLERING

När samtliga punkter i detta tilläggsavtal och Exploateringsavtalet är uppfyllda ska Bolaget anmäla detta till Kommunen. När Kommunen och Bolaget är överens om att alla punkter i Exploateringsavtalet och tilläggsavtalet är uppfyllda ska parterna skriftligen avskriva dessa avtal genom beslut i kommunstyrelsen.

Signeringssida följer

Signaturer

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

Upplands Väsby den / /2026

Stockholm / /2026

För Upplands Väsby kommun

**För Stena Fastigheter Upplands
Väsby AB**

.....
Anna von Axelson
Kontorschef

.....
Per-Gunnar Sabel
VD Stena Fastigheter Stockholm

.....
Sofia Hofstedt
Mark- och exploateringschef

.....
Ida Wallin
Ekonomichef Stena Fastigheter Stockholm

Bilagor

- Bilaga 1 – Exploateringsavtal för Norra Ekebo
- Bilaga 2 – Skyfallskartering Länsstyrelsen Stockholm
- Bilaga 3 – Kvarter för fortsatt utbyggnad
- Bilaga 4 – Mark som Kommunen ska förvärva från Bolaget
- Bilaga 5 – Avtalad gestaltning