

EXPLOATERINGSAVTAL

Mellan nedanstående parter träffas följande exploateringsavtal.

Parter

Strängnäs kommun, nedan kallad Kommunen
Nygatan 10
645 80 Strängnäs

Org. nr: 212000-0365

TryggHem Bostads AB, nedan kallad Exploatören
Sturegatan 32
114 36 Stockholm

Org. nr: 556982-4187

Objekt

Fastigheterna inom detaljplan för Lotorp 1:6 och 1:7 m.fl. "San Point", Mariefred, Strängnäs kommun. Exploateringsområdet är markerat med röd begränsningslinje i Bilaga A.

§ 1 Förutsättningar

Parterna förutsätter

att Strängnäs kommunfullmäktige genom beslut senast 2019-10-28 som vinner laga kraft, godkänner detta avtal.

Om nämnda förutsättningar ej uppfylls är detta avtal till alla delar förfallet, utan krav på ersättning från någondera parten.

§ 2 Marina anläggningar

Exploatören äger rätt att inom det vattenområde som ägs av kommunen uppföra de anläggningar för permanenta båtplatser m.m. som tillåts inom detaljplanen. En gemensamhetsanläggning är redan bildad för ändamålet, Lotorp ga:9.

§ 3 Fastighetsrättsliga åtgärder

Det ankommer på Exploatören att ansöka om och bekosta de fastighetsbildningar, omprövning av servitut etc, inrättande av gemensamhetsanläggningar och samfällighetsföreningar som erfordras för exploaterings genomförande inom detaljplanens kvartersmark och vattenområde.

Kommunen ansöker om och exploatören bekostar eventuell ledningsrätt inom kvartersmark för de allmänna vatten-, dagvatten- och avloppsledningar som erfordras för detaljplanens genomförande. Detta avtal ska ligga till grund för en särskild överenskommelse om ledningsrätt som ska upprättas mellan kommunen, SEVAB och exploatören när projekteringen fastslagit läget.

Utrymme för dessa anläggningar upplåts utan ersättning till kommunen eller SEVAB som ledningsägare.

§ 4 Tillstånd, arkeologi, radon och markföroreningar

Exploatören skall ansöka om erforderliga tillstånd för de markarbeten, som ska utföras av denne enligt § 7 i detta avtal samt ombesörja och bekosta de eventuella utredningar, undersökningar, utgrävningar och andra åtgärder i samband med dessa arbeten, som erfordras enligt gällande lagar och förordningar. Vid förekomst av markradon ska Exploatören kontakta kommunens miljöenhet för direktiv angående behov av åtgärder.

Exploatören ska svara för och bekosta alla åtgärder som krävs där markföroreningar påträffas inom exploateringsområdet. Sanering ska ske till den nivå som den avsedda markanvändningen kräver enligt detaljplanen. Påträffas markföroreningar i samband med utbyggnad av allmän platsmark och allmänna ledningar är det exploatörens ansvar att först svara för saneringen och inhämta godkännande från Miljöenheten innan arbetet kan fortskrida.

§ 5 Ledningar

Exploatören ska efter överenskommelse med respektive leverantör svara för samordning och planering för framdragande av el-, tele-, TV- och dataledningar för exploateringsområdets försörjning, inklusive eventuell omläggning av befintliga ledningar och anläggningar.

§ 6 Mark- och vegetationsfrågor m.m.

Skador på mark, vegetation och allmänna anläggningar inom och utanför exploateringsområdet, förorsakade av Exploatören eller av denne anlitade leverantörer, entreprenörer o.s.v., ska omedelbart åtgärdas av Exploatören och på dennes bekostnad i den utsträckning som skäligen är möjlig. Motsvarande skyldigheter åligger Kommunen avseende skador på mark, vegetation och allmänna anläggningar inom och utanför exploateringsområdet, förorsakade av Kommunen eller av denne anlitade leverantörer, entreprenörer.

§ 7 Bebyggelse och anläggningar inom kvartersmark

Exploatören svarar ensam för utförande av samtliga anläggningar på kvartersmark vilket inkluderar erforderliga gemensamhetsanläggningar, vägar, parkeringar, miljöbodar, lekplatser etc. Exploatören har att söka de nödvändiga tillstånd som krävs för att utföra anläggningarna.

Dagvatten ska i möjligaste mån fördröjas och hanteras lokalt på den egna fastigheten. Exploatören ansvarar för utbyggnad och iordningställande av mark och anläggningar för fördröjning och hantering av dagvatten inom kvartersmark.

Vid utformningen av gaturummen inom kvartersmark ska särskilt beaktas att samtliga byggnader kan nås av räddningstjänst och renhållningsfordon.

§ 8 Tider

Planområdet avses att byggas ut i etapper i enlighet med bilagd Skedesplan, Bilaga D.

Exploatören ska samordna sin tidplan med Kommunen för start och genomförande av byggnation på kvartersmark. En översiktlig tidplan för den första gatuutbyggnadsetappens start och färdigställande har tagits fram, se Bilaga C. Tidplanen ska hållas aktuell och uppdateras löpande under genomförandet av exploateringen och eventuella justeringar i tidsplanen ska samrådats mellan parterna.

§ 9 Allmänna anläggningar

Kommunen utför på Exploatörens bekostnad nedanstående allmänna anläggningar som erfordras för exploaterings genomförande.

1. Anläggande av kommunala vatten- och spillvattenledningar med tillhörande anläggningar inom allmän platsmark.
2. Utbyggnad av gator, järnvägsövergångar, gång- och cykelvägar, torg samt parkeringar på allmänna platser inom exploateringsområdet enligt detaljplanebestämmelser, Bilaga A, samt gestaltungsprogram, Bilaga B. Vissa förenklingar i materialval kan bli aktuella efter överenskommelse mellan parterna.
3. Anläggande av allmän parkmark enligt detaljplan, utförande ska i huvudsak ske enligt anvisningar i gestaltungsprogram, se Bilaga B. Vissa förenklingar i materialval kan bli aktuella efter överenskommelse mellan parterna.
4. Anläggande av erforderliga anläggningar för fördröjning och rening av dagvatten inom allmän platsmark.

Kommunen och Exploatören är överens om att Exploatören ska ha en aktiv roll i projektering och genomförande av de allmänna anläggningarna. Parterna ska gemensamt arbeta med kvalitetsstyrning och kostnadsstrategi med målet att kostnaderna för utbyggnaden av de allmänna anläggningarna ska uppgå till högst 25 Mkr.

Exploatören ska innan upphandling, i samråd med kommunen, anvisa lämplig plats för entreprenadens etableringsområde inom detaljplanens kvartersmark. Upplåtelsen ska ske vederlagsfritt. Framtagande av förfrågningsunderlag och andra relevanta handlingar samt bestämmande av tidpunkt för upphandling av de i punkt 9 angivna arbetena ska ske i samråd med Exploatören.

Exploatören ska lämna sitt godkännande av anbudssumman i respektive utbyggnadsetapp efter att sekretessförbindelse har undertecknats. Vid för höga anbud, eller bristfällig konkurrens, kan parterna komma överens om att avbryta upphandlingen och senarelägga den för att invänta gynnsammare förhållanden.

§ 10 Ersättningar och avgifter

10.1 Exploateringsbidrag

Exploatören ska till Kommunen erlægga ett exploateringsbidrag för utbyggnad av allmänna anläggningar och åtgärder som utförs av kommunen, i anslutning till exploateringsområdet, enligt § 9 i detta avtal. Bidraget ska motsvara kommunens faktiska kostnader för anläggningarnas utförande inkl. kostnader för upphandling, projektering, byggledning, samordning, besiktning samt kommunens interna personalkostnader.

Kommunen ska till Exploatören redovisa sina faktiska kostnader för utbyggnaden av allmänna anläggningar enligt detta avtal. Kommunen fakturerar löpande kommunens kostnader i samband med utförandet av allmänna anläggningar. Betalning ska ske senast 30 dagar efter utfärdad faktura. Vid försenad betalning utgår ränta enligt räntelagen.

10.2 Planavgift

Med hänsyn till att Exploatören själv bekostat sin andel av framtagandet av detaljplanen, är Exploatören och blivande ägare till fastigheter inom exploateringsområdet befriade från skyldigheten att erlægga planavgift i samband med bygglov för bebyggelse som inryms inom aktuell detaljplan.

10.3 Anläggningsavgift för vatten och avlopp

Tillkommande bebyggelse inom exploateringsområdet ska anslutas till det kommunala ledningsnätet för vatten och avlopp. För anslutning till kommunens omgivande ledningsnät för vatten, avlopp samt dagvatten ska Exploatören erlægga anläggningsavgift enligt vid varje anslutningstillfälle gällande taxa. Genom att bekosta de allmänna anläggningarna för vatten, spillvatten och dagvatten om inom exploateringsområdet, har Exploatören erlagt anläggningsavgift med 70 % av ordinarie anläggningsavgift. Detta gäller för samtliga byggrätter inom exploateringsområdet. Återstående 30 % av anläggningsavgiften faktureras Exploatören av SEVAB.

10.4 Gatukostnadsersättning

Till följd av att Exploatören bekostar utbyggnaden av allmänna anläggningar enligt § 9.2 utgår ingen ytterligare gatukostnadsersättning inom planområdet.

§ 11 Säkerheter

För att garantera fullgörandet av Exploatörens skyldigheter enligt detta avtal, ska Exploatören innan Exploateringsavtalet godkänns av kommunfullmäktige, ställa säkerhet för de av kommunen uppskattade kostnaderna för utförande av allmänna anläggningar, se Bilaga C, till ett belopp om;

TJUGOFEM (25 000 000) MILJONER KRONOR.

Säkerheten ska utgöras av bankgaranti eller inteckningar i Exploatörens fastigheter inom Exploateringsområdet till ett belopp om 25 miljoner kronor. Bankgarantin alternativt inteckningarna ska överlämnas senast när Exploatören undertecknar detta avtal.

Bolagen har efter Kommunens godkännande rätt att byta säkerhet, att låta inteckna en annan fastighet inom Exploateringsområdet och byta ut ett lämnat pantbrevet mot det nya med samma värde.

Säkerheten ska minskas och återlämnas vartefter respektive utbyggnadsetapp färdigställts och exploateringsbidraget betalats.

§ 12 Överlåtelse av avtal

Detta avtal får inte överlätas på annan part utan skriftligt medgivande av Strängnäs kommunfullmäktige. Överlåtelse ska godkännas förutsatt att Kommunen inte har skäligen anledning till att motsätta sig en överlåtelse. Överlåtelse från Exploatören till koncerninternt bolag är dock undantaget kravet på medgivande från Kommunen.

§ 13 Tvist

Tvist angående tolkning eller tillämpning av detta avtal ska i första hand lösas genom förhandling mellan parterna och i andra hand avgöras av allmän domstol i enlighet med svensk rätt.

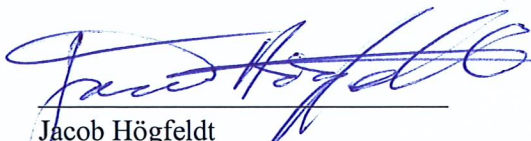
Detta avtal har upprättats i tre likalydande exemplar, varav parterna tagit var sitt.

Strängnäs kommun

TryggHem Bostads AB

den 17/12 2019

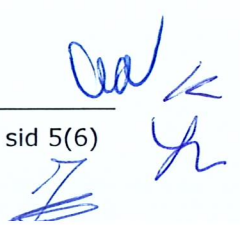
den 12/12 2019


Jacob Högfeldt
Kommunstyrelsens ordförande


MIKAEL ROSENBERG

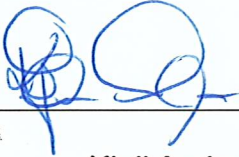

Lars Ekström
Tf Kommunchef


LARS KRISTIANSSON



SEVAB Strängnäs Energi AB

den 17/12 2019



Kjell Andersson

Bilagor:

- A. Detaljplanekarta
- B. Gestaltungsprogram
- C. Beräknings- och kostnadsunderlag
- D. Skedesplan