

# Projekteringsavtal, tilläggsavtal till ramavtal

för utvecklingen av fastigheten Knivsta Vrå 3:1 m.fl. i Knivsta kommun -  
framtagande av underlag före slutlig planläggning-

## Parter

Detta avtal ("Projekteringsavtal/Projekteringsavtalet") träffas mellan ("Parterna"):

- **Knivsta kommun**, organisationsnummer 212000–3013 ("Kommunen")
- **Myrberget Markutveckling AB**, organisationsnummer 556755–4224 ("Bolaget")

## § 1 Bakgrund

Kommunstyrelsen i Knivsta kommun beslutade i 21 oktober 2024 (§ 145) om projektuppdrag, planuppdrag samt ingå ramavtal ("Ramavtalet", KS-2024/374, § 145) för exploateringsprojekt Myrberget med exploatören TB-gruppen Bostad AB, (556657–1948). Utifrån avtalsparten TB-gruppen Bostad AB:s önskemål pågår i direkt anslutning till detta Projekteringsavtal partsbyte av kommunens avtalspart, från TB-gruppen Bostad AB till dess dotterbolag Myrberget Markutveckling AB, varför Projekteringsavtalet tecknas med den senare parten.

Detaljplanen har varit ute på samråd under år 2025 med planerat antagande under år 2026.

Med utgångspunkt i Ramavtalet har behov uppkommit och Bolaget har innan detaljplanen vunnit laga kraft på eget initiativ föreslagit projektering och framtagande av förfrågningsunderlag, på egen risk, för utbyggnad av allmän plats m.m. i exploateringsprojekt Myrberget.

Då exploateringsavtal som vanligen reglerar projekteringsfrågor tecknas först i samband med antagandet av detaljplan upprättas Projekteringsavtalet som ett tillägg till Ramavtalet.

Mot denna bakgrund ingår Kommunen och Bolaget detta Projekteringsavtal, tilläggsavtal till ramavtal. Detta Projekteringsavtal utgör således ett tillägg till Ramavtalet, som gäller på oförändrade villkor med tillägg med vad som uttrycks av Parterna i detta Projekteringsavtal. Vid eventuell diskrepans mellan befintligt Ramavtal och detta Projekteringsavtal äger detta Projekteringsavtal tolkningsföreträde.

## § 2 Syfte

Syftet med detta Projekteringsavtal är att reglera ansvar, risk, kostnader och säkerhet för framtagande av förfrågningsunderlag och tillhörande handlingar för utbyggnad av allmän plats samt åtgärder som är nödvändiga för detaljplanens genomförande.

## § 3 Avtalstid

Projekteringsavtalet gäller från och med att Projekteringsavtalets villkor för giltighet är uppfyllda, enligt §10, till 2027-06-01 med möjlighet till förlängning om parterna är överens om detta, eller till dess att annat avtal ersätter Projekteringsavtalet, eller att Parterna skriftligen överenskommer om Projekteringsavtalets upphörande.

## § 4 Avtalsomfattning

Avtalet omfattar framtagande av förfrågningsunderlag och tillhörande handlingar så som projektering och utredningar för utbyggnaden av allmän plats samt åtgärder som är nödvändiga för detaljplanens genomförande inom exploateringsprojekt Myrberget.

## § 5 Ansvar

Parterna är överens om nedanstående ansvarsfördelning.

Kommunen ansvarar för:

- Framtagande av förfrågningsunderlag: upphandling av projektör, projektering, framtagande av och upprättande av projektspecifika dokument och vid behov framtagande av utredningar (krav, administrativa

dokument, tekniska handlingar och projektspecifika bilagor eller utredningar med mera).

- Förberedande arbete för upphandling av entreprenad: Behovsanalys, val av upphandlingsstrategi, riskanalys, insamling av underlagprojektplanering, tidsplanering, kalkyler, samordning utifrån förutsättningar på platsen och samordning och interna beslut etc.
- Hantering av kostnader och ansvar: löpande kontroll, hantering av ÄTA, budget, prognos, kommunikation med projektör mm.

Bolaget ansvarar för:

- Underlag till förfrågningsunderlaget: till exempel förslag till etappindelning, tillhandahållande av framtagna handlingar eller annat för projekteringen viktiga underlag eller samordning
- Samverkan med Kommunen och dess företrädare samt samordning mellan Kommunen och Bolagets konsulter
- Fullt kostnadsansvar och fullt ansvar för risk som detta Projekteringsavtal medför

Arbetet får endast avse åtgärder som inte förutsätter lagakraftvunnen detaljplan, och i den omfattning Kommunen beslutar.

## § 6 Risk

Bolaget står den ekonomiska risken i Projekteringsavtalet och är medveten om och accepterar att:

- a) Arbetet kan vara helt eller delvis förgäves om detaljplanen inte vinner laga kraft, ändras eller upphävs.
- b) Arbetet kan behöva ändras, kompletteras eller tas om, vilket kan medföra ytterligare kostnader.
- c) Kommunen inte ansvarar för några merkostnader, förseningar eller följer av att arbete enligt detta Projekteringsavtal påbörjas innan detaljplanen vunnit laga kraft.
- d) Kommunen kommer inte, vid eventuella ändringar av detaljplanen, att ta i beaktande att arbete enligt detta Projekteringsavtal har påbörjats, genomförts eller slutförts då det sker på Bolagets initiativ och egna risk.
- e) Detta Projekteringsavtal inte utgör någon garanti eller grund för detaljplanens antagande.

- f) Kommunen äger rätt att belasta Bolaget med eventuella merkostnader som förtida projektering innebär, till exempel kostnader för omprojektering vilket totalt ökar kostnad för kommunens investering vilket genererar kapitaltjänstkostnader
- g) All ekonomisk risk bärs av Bolaget.

## § 7 Kostnadsfördelning

Samtliga kostnader som uppkommer med anledning av detta Projekteringsavtal ska till fullo bäras av Bolaget, det avser kostnader för framtagande av förfrågningsunderlag och till det framtagande av erforderliga handlingar och utredningar som projektet anser behövs, samt kostnad för tid för de resurser som arbetar med projektet från kommunen eller på uppdrag av kommunen. Kostnaderna som härleds till detta avtal utgör del av Exploateringsbidrag som Bolaget enligt Ramavtalet 8.2 ska erlægga till kommunen. Exploateringsbidraget är inte momspliktigt.

Bolaget äger inte rätt till återbetalning, ersättning eller skadestånd från Kommunen om arbetet avbryts, ändras eller inte kan genomföras.

## § 8 Fakturering

Bolaget ska utge ersättning för Kommunens kostnader löpande, efter fakturering från Kommunen. Ersättningen kan komma att förskotts faktureras.

Fakturering sker med 30 dagars förfallotid med faktura som PDF-fil till e-post: [faktura@tb.se](mailto:faktura@tb.se). Fakturorna ska märkas med referens "Exploateringsbidrag Myrberget".

## § 9 Säkerhet

Som säkerhet för Bolagets betalningsåtaganden i detta Projekteringsavtal har Bolaget till Kommunen ställt ut moderbolagsborgen, se bilaga 3.



## § 10 Avtalets giltighet

Giltigheten för detta Projekteringsavtal är villkorat av:

- att kommunstyrelsens beslut att ingå Projekteringsavtalet vunnit laga kraft
- att kommunstyrelsens beslut att ingå "Tilläggsavtal till ramavtal avseende partsbyte" vunnit laga kraft samt undertecknats av behöriga företrädare för Parterna
- att Samhällsutvecklingsnämnden beslut om startbesked för investeringsprojektet vunnit laga kraft
- att Projekteringsavtalet undertecknats av behöriga företrädare från båda Parter

UTKAST



Bilagor

Bilaga 1: Ramavtal

Bilaga 2: Tilläggsavtal till ramavtal avseende Partsbyte

Bilaga 3: Moderbolagsborgen

~~~~~ \* \* \* ~~~~~

Detta Projekteringsavtal har upprättats i ett exemplar som Parterna signerat digitalt.

För Knivsta kommun

För Myrberget Markutveckling AB

\_\_\_\_\_  
Ort

\_\_\_\_\_  
Ort

\_\_\_\_\_  
Datum

\_\_\_\_\_  
Datum

\_\_\_\_\_  
Namnunderskrift

\_\_\_\_\_  
Namnunderskrift

**Johan Malmborg**  
**Mark- och exploateringschef**  
**(delegation KS B.4.k)**

\_\_\_\_\_  
Namnförtydligande

\_\_\_\_\_  
Titel