

Ramavtal

För utvecklingen av fastigheten Knivsta Vrå 3:1 m.fl. i Knivsta kommun.

Parter

Detta avtal ("Avtalet") träffas mellan ("Parterna"):

- **Knivsta kommun**, organisationsnummer 212000-3013 ("Kommunen") och
- **TB-Gruppen Bostad AB**, organisationsnummer 556657-1948 ("Bolaget")

1 Bakgrund

1.1 Exploateringsprojektets uppkomst

I juni 2015 gav kommunstyrelsen positivt planbesked för Vrå 3:1 (§ 124) och gav därmed i uppdrag åt samhällsutvecklingsnämnden att utarbeta ett förslag till detaljplaneprogram för området Myrberget, omfattande fastigheterna Knivsta Vrå 3:1, Knivsta Vrå 1:137 och Knivsta Gredelby 3:1.

Ett detaljplaneprogram togs fram och samråd genomfördes mellan maj och juni 2021. Parallellt med programmet genomfördes en utökad medborgardialog, dokumenterad i "Utökad medborgardialog för Myrberget" daterad i mars 2021.

I mars 2022 togs beslut i samhällsutvecklingsnämnden (§ 40) om att vilandeförklara detaljplanearbetet på grund av kapacitetsbrist i det allmänna vatten- och avloppsnätet.

I slutet av år 2023 presenterade Bolaget en projekttid för Kommunen med dels bostäder i form av småhus, och dels verksamhetsmark i delen närmast befintligt verksamhetsområde i Ar.

Den 25 mars 2024 beslutade kommunstyrelsen (§ 36) om prioritering av exploateringsprojekt för år 2024 och exploateringsprojekt Myrberget gavs tillsammans med flera andra projekt högsta prioritering (KS-2024/140).

Finansieringsavtal (KS-2024/292) tecknades Parterna emellan i maj 2024 där Parterna enades om finansiering av exploateringsprojektets initieringsskede. Detta ramavtal ersätter till fullo finansieringsavtalet.

1.2 Avtalets syfte

Avtalet utgör ett föravtal till Parternas planerade exploateringsavtal inom ramen för exploateringsprojektet Myrberget i Kommunen.

Syftet med detta avtal är att reglera förutsättningarna för exploateringsprojektet som helhet, inklusive framtagandet av en ny detaljplan ("Detaljplanen"), samt reglera de övergripande förutsättningarna för genomförandet av Detaljplanen. Avtalet ger riktlinjer för kommande detaljplaneläggning, reglerar övergripande ansvars- och kostnadsfördelning samt ligger till grund för Parternas kommande exploateringsavtal.

1.3 Geografisk avgränsning

De markområden som nu är föremål för utveckling ("Exploateringsområdet") markeras med vitstreckad linje bilaga 1.

2 Förutsättningar

2.1 Fastighetsrättsliga förutsättningar

Fastigheten Knivsta Vrå 3:1 ägs av Bolaget genom dotterbolaget Myrberget Markutveckling AB (org. nr. 556755-4224), Myrberget Tomter AB (559472-4352), samt Östra Landmärket [nr 28-33] ekonomisk förening. Myrberget Markutveckling AB är lagfaren ägare av Knivsta Vrå 3:1, medan resterande är civilrättsliga ägare av delar av Knivsta Vrå 3:1, med anledning av att fastigheten Knivsta Vrå 3:1 planeras att klyvas. Fastigheterna Knivsta Vrå 1:137 och Knivsta Gredelby 1:3 ägs av Kommunen.

Avrinningen från Exploateringsområdet kommer bland annat nå det befintliga markavvattningsföretaget Sättra – Brännkärr – Träfallets dikningsföretag. Det behöver inom ramen för exploateringsprojektet utföras kompletterande utredning kring markavvattningsföretagets funktion med hänsyn till den juridiskt gällande förrättningshandlingen för markavvattningsföretaget och utvecklingen inom Exploateringsområdet.

2.2 Övergripande kommunala mål och strategier

Bolaget ansvarar för att bebyggelsen, inom den mark som Bolaget äger inom Exploateringsområdet, utförs och håller hög samhällsbyggnadskvalité i form av trygga, trivsamma och gröna boendemiljöer. I det fall mark inom Exploateringsområdet som ägs av Bolaget idag fortsätter ägas av Bolaget eller Bolagets koncern ansvarar Bolaget för att bebyggelsen över tid bibehåller hög samhällsbyggnadskvalité i form av trygga, trivsamma och gröna boendemiljöer.

Kommunens riktlinjer för exploaterings- och markanvisningsavtal samt övriga tillämpliga kommunala riktlinjer och strategier, exempelvis stadsbyggnadsprinciper med arkitekturpolicy kommer tillämpas i exploateringsprojektet, i den mån det inte strider mot gällande lagar och detaljplan.

2.3 Markföroreningar

En miljöteknisk utredning har beställts av Bolaget för en del av Exploateringsområdets västra del där det tidigare varit ett område för deponi av berg- och jordmassor med skrot på. Detta för att konstatera om området innehåller föroreningar som kan innebära en risk vid en eventuell framtida exploatering. Utredningen konstaterar att enstaka förhöjd föroreningshalt i den stora mängden tippmassor förekommer.

Åtgärder för hantering av skrotet på deponin har redan gjorts av Bolaget i enlighet med beslut i bygg- och miljönämnden (Dnr 2015-000413-MI). Beroende på markanvändning i Detaljplanen och om nya krav tillkommer kan ytterligare saneringsåtgärder komma att bli aktuella inom Exploateringsområdet.

3 Avsiktsförklaring

Parterna är överens om följande övergripande inriktning för utvecklingen av Exploateringsområdet. Denna inriktning kommer att preciseras i projektets mål som beslutas i projektuppdraget.

Inriktningen är att Exploateringsområdet utvecklas för ny bebyggelse som möjliggör uppförande av småskaliga bostäder samt verksamhetsmark. Även bostäder enligt LSS ska utredas och kan bli aktuella inom exploateringsområdet, i första hand inom kommunens mark. Parterna är överens om att pröva ny detaljplan, men är samtidigt medvetna om att några nya byggrätter inte kan garanteras. Bolaget är medvetet om att möjlig byggrätt och slutlig exploateringsgrad prövas i detaljplaneprocessen.

Parterna är införstådda med att det sedan tidigare finns förslag på utveckling av Exploateringsområdet från arbetet med planprogrammet samt Bolagets egna förslag från slutet av år 2023.

Parterna är vidare överens om att tryggt, trivsamt och grönt är ledord för exploateringsprojektet. Parterna ska verka för att Exploateringsområdet i sin helhet, såväl kvartersmark som allmän plats, upplevs som en trädgårdsstad, vilket kommer att preciseras vid Kommunens översyn av Kommunens styrdokument stadsbyggnadsprinciper med arkitekturpolicy.

Bolaget är medvetet om att Exploateringsprojektet kan komma att omfatta byggrätt för speciallägenheter och lokaler. Parterna ska vid behov föra en diskussion om formerna för uppförande av speciallägenheter samt lokaler för förskola, social omsorg och service m.m.

4 Detaljplan

Parterna ska tillsammans verka för att ny detaljplan som omfattar Exploateringsområdet utarbetas, antas och vinner laga kraft med i huvudsak det innehåll som framgår av § 3 i Avtalet. Detaljplanearbetet kan behöva samordnas med andra detaljplaner som avser områden i Exploateringsområdets omgivning. En del utredningar kan komma att ske gemensamt för flera detaljplaner. Parterna är överens om att eventuella sådana samordningsarbeten eller gemensamma utredningar ska utföras i samband med arbetet med Detaljplanen. Bolaget ska inom ramen för detaljplanearbetet medverka i eventuella medborgardialoger som initieras av Kommunen.

5 Exploateringsavtal

Innan Detaljplanen antas ska Parterna träffa exploateringsavtal. Exploateringsavtalet ska med utgångspunkt i Avtalet i detalj reglera bland annat Parternas åtaganden samt finansiering av exploateringsprojektet. I exploateringsavtalet regleras Exploateringsområdets slutliga avgränsning och de närmare villkor som gäller för Detaljplanens genomförande.

6 Genomförande

6.1 Fastighetsrättsliga åtgärder

6.1.1 Lantmäteriförrättning

För fastighetsrättsligt genomförande av Detaljplanens allmänna plats ansvarar Kommunen för att ansöka om lantmäteriförrättning innefattande förrättningsåtgärder såsom avstyckning, fastighetsreglering, ledningsrättsförrättning, anläggningsförrättning etc. Bolaget ska biträda Kommunens ansökan.

6.1.2 Servitut

Eventuella servitut mellan Parternas fastigheter inom Exploateringsområdet kommer överenskommas om inom ramen för kommande exploateringsavtal. Parternas utgångspunkt är att enskilda behov ska lösas inom kvartersmark och ej inom allmän plats.

6.1.3 Ledningsrätt

Kommunens behov av eventuella ledningsrätter inom Exploateringsområdet kommer att överenskommas om inom ramen för kommande exploateringsavtal.

6.2 Allmän plats

Kommunen ansvarar för projektering, upphandling, projekt-/byggledning, anläggande samt anpassning, av allmän plats med kommunalt huvudmannaskap, inklusive anslutning och återställning av allmän plats invid Exploateringsområdet.

Där Kommunen finner det möjligt och det är gynnsamt för samordning med Bolagets arbeten på kvartersmark kan Kommunen komma att överlåta praktiskt genomförande av vissa delar av allmän plats till Bolaget. Om så sker ska detta framgå av exploateringsavtalet eller eventuellt i ett senare separat avtal.

6.3 Kvartersmark

Bolaget ansvarar för samtliga åtgärder inom Bolagets kvartersmark i Exploateringsområdet, samt kvartersmarkens anpassning till omgivande mark och anläggningar.

6.4 VA

Knivstavatten AB är, genom Roslagsvatten AB, Knivsta kommuns huvudman för den allmänna VA-anläggningen och ansvarar för att den allmänna VA-anläggningen byggs ut till Exploateringsområdet. Utbyggnad av kommunala VA-anläggningar regleras i sin helhet i ett separat avtal mellan Bolaget och Knivstavatten AB.

Huvudprincip för dagvattenhantering inom det som utgör kvartersmark i Detaljplanen är att Kommun eller VA-huvudman inte ska lösa enskilda behov av dagvattenhantering. Dagvatten ska därför hanteras inom det som utgör kvartersmark i Detaljplanen inom respektive fastighet, genom gemensamhetsanläggningar eller motsvarande.

7 Samverkan

För att säkerställa efterlevnad av villkoren Avtalet och följande avtal förutsätts engagemang och ansvarstagande hos Parterna samt löpande kommunikation med Kommunens huvudprojektledare för exploateringsprojektet bl.a. inför ingående av exploateringsavtal, bygglovsansökan, projekteringssamordning och byggstart. Bolaget ska säkerställa att resurser finns tillgängliga för att upprätthålla löpande kommunikation med Kommunen.

Bolaget är medvetet om att ett antal större byggnads- och infrastrukturprojekt kommer att genomföras i exploateringsprojektets omgivning för de kommande åren och att utbyggnad av tekniska försörjningssystem och förhållanden i övrigt kan påverka tidplan för genomförandet av exploateringsprojektet. Bolaget är införstått med att en samordning med andra projekt kan behöva ske och att utbyggnaden inom exploateringsprojektet kan behöva ske etappvis eller i ett senare skede.

8 Ekonomi

8.1 Detaljplanefasen

Bolaget ansvarar för faktiska och verifierade kostnader som uppstår för Kommunen till följd av exploateringsprojektet enligt vid varje tidpunkt gällande plantimtaxa. Dessa kostnader regleras i ett separat tecknat plankostnadsavtal med Kommunens planmyndighet.

Under exploateringsprojektets detaljplanefas består kostnaderna av men begränsas inte till arbetet med Detaljplanen samt Kommunens övriga arbete med exploateringsprojektet som t.ex. träffa exploateringsavtal, projektledning, samordning, utrednings- och projekteringsarbetet samt övrig administration. För arbetet som inte regleras i plankostnadsavtalet tillkommer moms (det som inte är myndighetsutövning).

Bolaget ska också bekosta sin andel av Kommunens arbete med samordning mellan Detaljplanen och andra detaljplaner i Exploateringsområdets omgivning.

Bolaget ska utge ersättning för Kommunens faktiska och verifierade kostnader löpande, efter fakturering från Kommunen. Kommunen ska föra dagbok över sin arbetstid, dagbok ska skickas till Bolaget på Bolagets begäran. I plankostnadsavtalet regleras hantering av fakturering och dagböcker ytterligare.

8.2 Genomförandefasen

Kostnadsfördelning för exploateringsprojektets genomförandefas regleras i detalj i kommande exploateringsavtal. Parterna är överens om följande principer för genomförandefasen:

- Bolaget ansvarar för faktiska och verifierade kostnader som uppstår för Kommunen till följd av exploateringsprojektet enligt varje tidpunkt gällande plantimtaxa.
- Bolaget ska till Kommunen erlagga exploateringsbidrag för allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap. Detta innefattar Kommunens faktiska och verifierade kostnader, som hänför sig till utbyggnaden av dessa (såsom projektering, upphandling, projekt-/byggledning samt övriga byggherrekostnader, entreprenadkostnad, anläggande samt anpassning av allmän plats, anslutning och återställning av omkringliggande mark, samordning, uppföljning av avtalsvillkor etc.). Bolaget ska utge ersättning för Kommunens faktiska och verifierade kostnader löpande, efter fakturering från Kommunen. Ersättningen kan komma att förskotts faktureras. Exploateringsbidraget är inte momspliktigt.
- I det fall allmän plats inom Detaljplanen angränsar till andra projekt som detaljplaner läggs för allmän plats är Parternas utgångspunkt att Bolaget ska ansvara för faktiska och verifierade kostnader för sin nytta av den allmänna platsen. Ett exempel på ett projekt i exploateringsprojektets omgivning är detaljplanen för Träfallat.

- Mark som utgör allmän plats i Detaljplanen ska utan ersättning överlåtas till Kommunen förutsatt att den allmänna platsen är föremål för kommunalt huvudmannaskap.
- Bolaget bekostar lantmäteriförrättning samt bekostar samtliga fullföljdsåtgärder som lantmäteriförrättning kräver avseende det som utgör Bolagets kvartersmark samt allmän plats inom Exploateringsområdet.
- Bolaget ansvarar till fullo för alla förekomster av markföroreningar inom samt bär det fulla kostnadsansvaret för eventuell sanering av mark som krävs enligt Detaljplanens angivna markanvändning inom Bolagets markinnehav.
- Bolaget bekostar i sin helhet samtliga åtgärder inom Bolagets kvartersmark samt kvartersmarkens anpassning till omgivande mark och anläggningar.
- Bolaget bekostar i sin helhet avgifter till myndigheter, t.ex. bygglovavgifter, lagfartskostnader och förrättningskostnader, som krävs för att bebygga Bolagets kvartersmark inom Exploateringsområdet.
- Bolaget bekostar i sin helhet avgifter till leverantörer av teknisk infrastruktur, t.ex. anslutningsavgifter för vatten och avlopp, anslutning till fjärrvärme samt kostnader för elanslutning, som krävs för att bebygga Bolagets kvartersmark inom Exploateringsområdet.
- Kommunen ska föra dagbok över sin arbetstid, dagbok ska skickas till Bolagets på Bolagets begäran.

8.3 Medfinansiering av infrastruktur

Parterna är medvetna om att framtida utbyggnad av statlig och regional infrastruktur kan medföra nytta för Exploateringsområdet. Bolaget kan därför till Kommunen komma behöva erlagga medfinansieringsersättning enligt de Riktlinjer för medfinansieringsersättning som gäller vid tidpunkten för ingående av exploateringsavtal och utgår från PBL. Medfinansieringsersättningens storlek och formerna för dess erläggande ska slutligen överenskommas i kommande exploateringsavtal. Medfinansieringsersättning är inte momspliktig.

8.4 Samordning med andra projekt

Bolaget är medvetet om att ett antal större byggnads- och infrastrukturprojekt kommer att genomföras i Exploateringsområdets omgivning de kommande åren och att utbyggnad av tekniska försörjningssystem och förhållanden i övrigt kan påverka tidplan för genomförande av utvecklingen inom exploateringsprojektet Myrberget. Bolaget är införstått med att en samordning med andra projekt kan behöva ske och att utbyggnaden inom exploateringsprojektet Myrberget kan behöva ske etappvis eller i ett senare skede.

8.5 Fakturering

Ersättningar enligt Avtalet ska faktureras med en månads förfallotid på nedanstående faktureringsadress. Fakturorna ska märkas med referens.

Faktureringsinfo:

TB-Gruppen Bostad AB
Box 439
441 29 Alingsås

faktura skickas i första hand som PDF-fil till e-post:
faktura@tb.se

Faktura märks med ”Detaljplan Myrberget / Projektnr 105390”

8.6 Säkerhet och viten

Bolaget ska lämna godtagbar säkerhet, exempelvis genom borgen, bankgaranti eller fastighetspansättning, för fullgörande av samtliga exploatörsåtaganden, inklusive eventuella viten. Formerna för lämnandet av säkerhet ska slutligt slås fast i kommande exploateringsavtal. Kommunen äger rätt att avgöra vad som är godtagbar säkerhet.

I kommande exploateringsavtal kan åtaganden och förpliktelser komma att vitesbeläggas för att säkerställa exploateringsprojektets genomförande. Exempel på vite är skydd av Kommunens mark och vite för att säkerställa Parternas gemensamma intentioner.

9 Avtalets giltighet

Detta Avtals giltighet är villkorat av att kommunstyrelsens beslut att godkänna Avtalet vunnit laga kraft.

Avtalet är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt från någondera parten om exploateringsavtal mellan Kommunen och Bolaget inte träffats senast 2027-12-31. Avtalet förlängs med 1 år i taget om inte endera parten skriftligen säger upp avtalet minst sex månader innan avtalstidens utgång.

Kommunen har, utan ersättningsrätt för Bolaget, rätt att avbryta arbetet med exploateringsprojektet t.ex. om förutsättningarna för att fatta beslut om Detaljplanens antagande inte föreligger.

Om Avtalet upphört att gälla enligt denna paragraf medger Bolaget Kommunen rätt att använda utredningar, bebyggelseidéer, projektering och övrigt annat framtaget material på sätt som Kommunen finner lämpligt, utan ersättning till Bolaget eller av Bolaget anlitate

konsulter och entreprenörer i enlighet med ABK09. Kommunens nyttjanderätt till framtaget material inskränker inte den upphovsrätt som Bolaget eller annan part kan ha.

Bolaget är medvetet om att beslut om att anta Detaljplanen meddelas av kommunfullmäktige. Sådant beslut har föregåtts av olika beredningsåtgärder, bl.a. samråd med dem som berörs av detaljplanen. Sakägare och länsstyrelsen har möjlighet att anföra besvär mot beslut att anta Detaljplanen varvid beslutet kan komma att prövas av högre instans. Bolaget är medvetet om att dessa och andra förutsättningar påverkar huruvida Avtalet och kommande exploateringsavtal kan ingås och fullföljas.

Bolaget är medveten om att Avtalet inte är bindande för Kommunens myndigheter vid prövning av Detaljplanen.

9.1 Ändring och tillägg

Ändringar och tillägg till detta Avtal får endast göras genom en skriftlig handling undertecknad av behörig företrädare för Kommunen respektive Bolaget.

9.2 Överlåtelse av Avtal

Bolaget äger inte rätt att, direkt eller indirekt, helt eller delvis överlåta Avtalet till annan part utan Kommunens godkännande. Bolaget äger dock rätt att utan Kommunens godkännande helt eller delvis överlåta Avtalet till helägt dotterbolag inom koncern vari Bolaget ingår. Bolaget ska skriftligen underrätta Kommunen om sådan överlåtelse.

Sker överlåtelse av Avtalet vid en tidpunkt då skyldigheter enligt Avtalet kvarstår svarar Bolaget, i förhållande till Kommunen, såsom för egen skuld för samtliga skyldigheter enligt Avtalet. Bolaget ska tillse att övertagande part övertar samtliga förpliktelser enligt Avtalet. Vid sådan överlåtelse ska således Bolaget i förhållande till Kommunen alltid kvarstå som fullt ansvarig för fullgörande av eventuella återstående skyldigheter enligt detta Avtal.

10 Tvist

Tvist angående tolkning och tillämpning av Avtalet ska avgöras av allmän domstol enligt svensk rätt.

11 Bilagor

Bilaga 1 Exploateringsområde

* * * * *

Avtalet har upprättats i ett exemplar som Parterna signerat digitalt.

För Knivsta kommun

För TB GRUPPEN BOSTAD AB

Ort

Ort

Datum

Datum

Namnunderskrift

Namnunderskrift

Namnförtydligande

Namnförtydligande

Titel

Titel

Bilaga 1

