

EXPLOATERINGSAVTAL

I anslutning till detaljplan för fastigheten Handelsmannen 1, del av fastigheterna, Tälje 2:192, Diamanten 4 och Tälje 2:4

PARTER

Norrtälje kommun

Org.nr. 212000-0217

Box 800

761 28 NORRTÄLJE

nedan kallad ”**Kommunen**”

kontaktperson för Kommunen är exploateringsingenjör Annie Rämssell (annie.ramsell@norrtalje.se).

Genova Handelsmannen Fastighet AB

Org. nr. 559064-1436

Smålandsgatan 12

111 46 Stockholm

nedan kallad ”**Bolaget**”

BAKGRUND OCH SYFTE

Bolaget är lagfaren ägare till fastigheten Handelsmannen 1 (”**Fastigheten**”).

Fastigheten, fastigheterna Tälje 2:192 och 2:4 samt fastigheten Diamanten 4 berörs av förslag till ny detaljplan med syfte att möjliggöra bostäder, vårdboende och förskola (”**Detaljplanen**”). Detaljplanen kommer att omfatta kvartersmark samt allmän platsmark. Förslag till Detaljplanens karta bifogas detta avtal, **bilaga 1**.

Bolaget avser genom sin exploatering uppföra ca 240 bostäder samt förskola omfattande ca 125 förskoleplatser samt vårdboende omfattande ca 90 platser (”**Projektet**”).

Detta avtal syftar till att reglera Bolagets exploatering av Fastigheten om Detaljplanen antas och vinner laga kraft.

EXPLOATERINGSOMRÅDE

Geografiskt omfattar åtagandena i detta avtal det markområde som omfattas av Detaljplanen, som har markerats med röd kantlinje, **Bilaga 2** (”**Exploateringsområdet**”). Därtill finns ett visst ansvar (en andel) för gemensamma nyttor inom stadsutvecklingsprojektet Övre Bryggårdsgärdet.

Kommunen förbinder sig att verka för att Detaljplanen antas och vinner laga kraft snarast möjligt. Bolaget förbinder sig, villkorat av att Detaljplanen antas och vinner laga kraft, att genomföra Projektet fackmässigt med minsta möjliga störning för nuvarande angränsande verksamheter och samverka kring Kommunens utbyggnad i övrigt.

AVTALETS GILTIGHET

Detta avtal gäller endast under förutsättning:

- Att kommunfullmäktige godkänner detta avtal senast vid antagande av Detaljplanen och att avtalet därefter vinner laga kraft.
- Att Detaljplanen, utan betydande förändring, antas av kommunstyrelsen senast 2020-03-31 där antagandebeslutet därefter vinner laga kraft.
- Att kommunfullmäktige godkänner investeringsärendet som motsvarar utbyggnadskostnaderna för detta avtal senast vid antagande av Detaljplanen

KOMMUNENS KVALITETSPROGRAM

Kommunen har tagit fram ett förslag till masterplan (illustrationsplan), vision, övergripande gestaltungsprinciper och genomförandestrategi för ett stadsomvandlingsprojekt för bostäder och verksamheter i Övre Bryggårdsgärdet i Norrtälje stad. Inriktningen är beslutad av Samhällsbyggnadsutskottet 2018-05-30. Strategiska ställningstaganden samt gestaltungs- och stadsbyggnadsprinciper för stadsdelen har sammanställts i "Kvalitetsprogram Övre Bryggårdsgärdet", **bilaga 3**. Arbetsversion daterad 2019-02-01 har Bolaget mottagit och ska förhålla sig till inom ramen för Projektet. Avsikten är att programmet ska slutrevideras och fastställas av Samhällsbyggnadsutskottet, Norrtälje kommun senast under våren 2020. Arbetsversionen gäller för Bolagets genomförande av Projektet, om inte annat överenskommes mellan parterna. Eventuella justeringar i antaget program som skiljer sig mellan arbetsversion och fastställd version ska tas upp till dialog mellan parterna. Kvalitetsprogrammet är av stor vikt för att få en sammanhållen och väl gestaltad stadsdel i Norrtälje stad.

ÖVRIGA VILLKOR

1 §. Markregleringar

Fastigheterna Handelsmannen 1, Tälje 2:192, samt Diamanten 4 kommer att behöva ombildas till följd av detaljplanens ändring genom en ansökan om fastighetsreglering hos Lantmäteriet. Del av fastigheten Handelsmannen 1 kommer att planläggas som Gata-Allmän plats och överförs till Norrtälje kommuns gatufastighet Tälje 2:192. Samma gäller för del av Diamanten 4 för att möjliggöra uppförandet av Safirgatans förlängning genom kvarteret.

Kommunen ska utan kostnad, erhålla all mark inom detaljplanen som angivits som allmän platsmark samt mindre del invid fastigheten Diamanten 3. Samtidigt ska bolaget utan kostnad, erhålla den kommunala mark inom detaljplanen som angivits som kvartersmark för bostäder. Samtliga markregleringar enligt ovan redovisas i **bilaga 4**.

Kommunen tar fram avtal för överenskommelse om fastighetsreglering enligt vilket Kommunen respektive Bolaget tilldelas mark i enlighet med **bilaga 5** ("Fastighetsbildningen"). Bolaget och Kommunen ska ingå erforderliga avtal om Fastighetsbildningen omgående efter att Detaljplanen vunnit laga kraft.

2 §. **Exploateringsvillkor**

a) *Ersättning*

Bolaget erlägger till Kommunen exploateringsbidrag (1) och (2) som sammanlagt preliminärt uppgår till **44.125.254 kr**, för Kommunens åtaganden som krävs för genomförande av allmän platsmark inom detaljplanen, samt de gemensamma kostnader för stadsomvandlingsprojektet Övre Bryggårdsgärdet som fördelas per BTA på samtliga fastighetsägare inom masterplan för Övre Bryggårdsgärdet, **bilaga 7**.

Exploateringsbidraget är uppdelat i två delar:

1. Exploateringsbidrag (1) ska utgå enligt **bilaga 7** för de kostnader som fordras för genomförande av allmän plats inom Detaljplanen. Exploateringsbidrag (1) uppgår till **31.412.191 kr**, vilket motsvarar ca 1 192 kr/BTA byggrätt enligt Bolagets bebyggelseförslag, **bilaga 6**.
2. Exploateringsbidrag (2) ska utgå från kostnadsunderlag i kommande investeringsbeslut baserat på de kostnader som ger gemensam nytta för samtliga kvarter inom stadsomvandlingsprojekt Övre Bryggårdsgärdet och som framgår av **bilaga 7**. Exploateringsbidrag (2) ska beräknas så att den motsvarar Fastighetens andel av totala BTA (prel 153 631 BTA) vilket preliminärt motsvarar 17 % av de totala gemensamma kostnaderna (74 136 292 kr). Exploateringsbidrag (2) beräknas således enligt följande:

$$0,17 \times 74\,136\,292 \text{ kr} = 12\,603\,170 \text{ kr.}$$

I och med erläggande av exploateringsbidrag (1) och (2) har Bolaget erlagt full ersättning avseende genomförande av allmän platsmark inom Detaljplanen samt för de gemensamma nyttorna inom Övre Bryggårdsgärdet.

Exploateringsbidrag (1) och (2) ovan ska justeras med hänsyn till konsumentprisindex (1980 KPI:s) förändring från 2019 augusti (basår) till senast kända månadsindex vid fakturering av kontraktssumman. Omräkning sker endast vid en ökning av KPI.

b) *Exploateringsbidragets erläggande*

Bolaget ska erlagga Exploateringsbidrag (1) till Kommunen enligt följande.

Bolaget ska senast, vid varje tillfälle, när bygglov vunnit laga kraft, erlagga 1 192 kr/BTA för den byggrätt på fastigheten som motsvaras av bygglovshandlingarna.

Dock senast enligt följande:

- i. 1/3 av totala Exploateringsbidrag (1) ska erläggas senast 5 månader efter att Detaljplanen vunnit laga kraft.
- ii. 2/3 av totala Exploateringsbidrag (1) ska erläggas senast 11 månader efter att Detaljplanen vunnit laga kraft.
- iii. 3/3 av totala Exploateringsbidrag (1) ska erläggas senast 17 månader efter att Detaljplanen vunnit laga kraft.

Bolaget ska erlægga Exploateringsbidrag (2) efter att investeringsbeslut vunnit laga kraft för finansiering och genomförande av de gemensamma nyttorna för stadsomvandlingsprojekt Övre Bryggårdsgärdet, markerat med blått på första sidan i **bilaga 7**. Bolagets andel av de gemensamma kostnaderna ska baseras på den totala beräknade BTA inom Övre Bryggårdsgärdet vid tidpunkten då investeringsbeslutet vinner laga kraft, dock ska Bolagets ersättningskyldighet ej överstiga 20 % av de gemensamma kostnaderna.

Exploateringsbidrag (1) - (2) faktureras med 30 dagars betalningstid vid ovanstående tidpunkter. Om betalning inte sker senast på angiven betalningsdag, ska dröjsmålsränta betalas enligt § 6 räntelagen från sista betalningsdag till dess att betalning sker.

c) *Fastighetsbildning*

Kommunen ska inge ansökan om fastighetsbildning till lantmäteriet i samråd med Bolaget. Ansökan ska innehålla markregleringarna enligt **bilaga 4**. Ansökan ska ske snart efter det att Detaljplanen har vunnit laga kraft. Bolaget betalar kostnaderna för lantmäteriförrättningen.

Övriga för Fastigheten nödvändiga lantmäteriförrättningar, beställes och bekostas av Bolaget eller sådant annat bolag eller sådan annan bostadsrättsförening som Bolaget anvisar efter Kommunens skriftliga medgivande.

d) *Tillträde*

Bolaget respektive Kommunens tillträde till det område som de tilldelas enligt Fastighetsbildningen ska ske i samband med att beslut om Fastighetsbildningen vinner laga kraft eller vid den tidpunkt som parterna kommer överens om.

Parterna kan ingå överenskommelse om att påbörja respektive arbeten, i de områden som kommer att överlåtas, innan det att fastighetsbildningsbeslutet har vunnit laga kraft.

e) *Bygglov överensstämma med tidigare Bebyggelseförslag*

Bolaget är medvetet om att villkoret kring att laga kraftvunnet bygglov ska i huvudsak överensstämma med bebyggelseförslaget, **bilaga 6**, och kvalitetsprogrammet **bilaga 3**. Kommunen ska, i syfte att följa upp villkoret, ges möjlighet till granskning av bygglovsansökningshandlingarna innan dessa lämnas in för att i god tid kunna bedöma att de är i enlighet med villkoret ovan. Vid bedömningen av huruvida bygglovet i huvudsak överensstämmer med villkoret lägger Kommunen särskild vikt vid att nedanstående följer av bebyggelseförslaget samt de gestaltungsprinciper som fastställts i Kvalitetsprogrammet för Övre Bryggårdsgärdet avseende;

- Varierat taklandskap och utformning av takfoten
- Utformning av bottenvåningarna och förträdgårdarna på gårdsgatorna
- Variation i fönstersättning, fasadmateriäl, färgsättning och indelning i vertikalitet
- Placering och utformning av balkonger

f) *Inteckningar, ledningsrätter, servitut mm*

Gällande gemensamhetsanläggning Handelsmannen GA:1, mellan Samfälligheten Gammelgården S:1 och Fastigheten, kommer att upphävas genom ansökan om omprövning av anläggningsförrättning hos Lantmäteriet. Parkeringsbehovet för Gammelgården S:1 kommer att lösas inom det föreslagna p-garaget på Fastigheten. Ett avtal har tecknats innan antagande av Detaljplanen mellan Bolaget och Samfälligheten Gammelgården S:1 för att säkerställa parkeringsbehovet efter planens antagande, **bilaga 8**.

Om Bolaget anser det vara nödvändigt att placera anläggningsdelar (till exempel stuprör, dräneringar eller dagvattenledningar) på allmän platsmark, så skall lägen för sådana anläggningsdelar överenskommas med Kommunen i förväg, samt regleras genom servitutsavtal. Kommunen ska verka för att erforderliga servitutsavtal ingås.

Kommunen äger rätt att, i samråd med Bolaget, fästa in anläggningsdelar i Bolagets byggnaders fasader. Exempel på sådana anläggningsdelar kan vara fästpunkter, ledningar samt kopplingsdosor till linspänd belysning, fästen för vägmärken och gatunamnsskyltar. Om det för dessa anläggningsdelar krävs speciella åtgärder i fasadernas konstruktion så ska Kommunen i Bolagets konstruktionsfas beredas tillfället att specificera vilka platser på fasaderna som dessa anläggningsdelar ska förläggas. Anläggningsdelarna ska även regleras i servitutsavtal.

3 §. Borgensåtagande

Bolaget ska ställa ut godtagbar säkerhet för samtliga åtaganden enligt detta avtal genom exempelvis borgensåtagande så som godtagbar moderbolagsgaranti eller bankgaranti. Bolaget ska i samband med tecknande av detta avtal överlämna bevis på sådan säkerhet, **bilaga 9**.

För det fall den säkerhet som borgensåtagandet utgör grund för skulle försämrats till sådan grad att det bedöms sakna möjlighet att infria sina åtaganden ska Bolaget på Kommunens begäran tillse att annan fullgod säkerhet, som t.ex. bankgaranti, ställs ut.

4 §. Miljö, rivningar och arkeologi

Kommunen ansvarar inte för de geotekniska- eller miljötekniska markförhållandena på kvarteretsmark inom Exploateringsområdet.

Det åligger Bolaget att ansvara, ombesörja och bekosta erforderliga undersökningar inom Fastigheten beträffande mark- och grundförhållanden såsom underlag i plan-, projekterings- och byggskedet.

Bolaget ansvarar och bekostar den rivning samt underjordskonstruktioner samt efterbehandling (sanering) av marken som erfordras för att marken ska bli lämplig för markanvändning enligt Detaljplanen avseende Fastigheten samt den blivande gatumark som överlämnas till Kommunen. Kommunen har motsvarande

kostnadsansvar för den mark som Kommunen överlåter till Bolaget enligt Fastighetsbildningen. Bolaget ska redovisa av tillsynsmyndigheten godkänd efterbehandling till Kommunen innan Kommunen påbörjar byggandet av allmän plats inom den blivande gatumark som överlämnas till Kommunen. Kommunen ska på motsvarande vis till Bolaget redovisa av tillsynsmyndigheten godkänd efterbehandling av den mark som Kommunen tillfört Bolaget enligt Fastighetsbildningen innan Bolaget påbörjar byggnation av berört markområde. Mark ska överlämnas i samma marknivå som nuvarande om inte annat särskilt överenskommes mellan parterna. Inmätta höjder ska redovisas vid överlåtelsen av marken.

Eventuella arkeologiska förundersökningar/utredningar inom Fastigheten ansvarar, beställs och bekostas av Bolaget. Om slutundersökning krävs betalar parterna för egna delar efter genomförd markreglering enligt detta avtal.

5 §. Anläggningar

a) Genomförande och samordning

Tidplanen för Bolagets och Kommunens entreprenader ska stämmas av löpande. Om skeden inträffar då såväl Bolaget som Kommunen har pågående entreprenader samtidigt, och dessa angränsar, ska samordningsmöte ske. Bolaget ansvarar för samordning enligt BAS-U inom dess egna arbetsområden och Kommunen ansvarar för BAS-U inom dess egna markområden.

För Kommunen ska kunna säkerställa att utbyggnaden av allmänna anläggningar i tillräcklig omfattning enligt 5b nedan ska kunna ske innan inflyttning av respektive byggnad sker, så ska Kommunen, i dialog med Bolaget, beredas tillträde till hela det arbetsområde som krävs för att bygga ut de allmänna anläggningarna. Detta gäller såväl i plan som i vertikal led. Tillträdet ska ske senast fyra månader innan första inflyttning för aktuell gata (kvarterssida).

b) Allmänna anläggningar

Allmänna anläggningar för vilka Kommunen är huvudman byggs ut av Kommunen i takt med att bebyggelsen uppförs och utformas enligt Kvalitetsprogram för Övre Bryggårdsgärdet, **bilaga 3**, Kommunens tekniska handbok, VA- handbok samt Allmän material- och arbetsbeskrivning (AMA anläggning) inom masterplanen för Övre Bryggårdsgärdet.

Med allmänna anläggningar avses här de i masterplanen angivna områdena för park, lokalgata – inkl. övriga till park eller gatan tillhörande utrustningar samt dagvattenhantering för de allmänna platserna.

För utbyggnaden av allmänna anläggningar erlägger Bolaget exploateringsbidrag i enlighet med § 2.

c) Bebyggelse och anläggningar inom kvartersmark

Bolaget ska lojalt verka för att uppföra byggnation i enlighet med Bolagets bebyggelseförslag i **bilaga 6**.

Bolaget förbinder sig att anpassa höjdsättning av kvartersmark (byggnader och förgårdsmark) till Kommunens förprojektering för allmän platsmark. Detta gäller generellt, men på några punkter har dessutom specifika höjder överenskommit på angränsande gata som Bolaget ska anpassa byggnationen på kvartersmarken efter. Dessa framgår av **bilaga 10**.

Bolaget ska utföra och bekosta projektering och utbyggnad av alla anläggningar inom kvartersmark inom Fastigheten.

d) Vatten och avlopp

Exploateringsområdet ligger inom verksamhetsområde för allmänt vatten och avlopp.

Anläggningsavgiften för vatten och avlopp erläggs, vid varje tidpunkt gällande VA-taxa i Norrtälje kommun.

Bolaget skall samråda med Kommunen vid planering av bebyggelse vad gäller de tekniska förutsättningarna att ansluta till Kommunens Vatten-, spillvatten-, och dagvattenanläggningar.

Bolaget får ej utföra några arbeten på Kommunens VA-ledningar innan kontakt tas med VA-drift, Norrtälje kommun.

e) Dagvatten- och skyfallshantering

För kvartersmark ställer Kommunen som krav att det inom kvarteret ska kunna fördröjas minst 50 % av 10 minuters 20-årsregn. En klimatafaktor på 1,25 ska tillämpas vid beräkning av vattenflöden. Efter fördröjning får dagvattnen anslutas till av Kommunen anvisad anslutningspunkt. Hur fördröjningen säkerställs ska redovisas till kommunen innan bygglovsansökan lämnas in.

Dagvattenhanteringen ska ske enligt Kommunens antagna dagvattenstrategi (antagen i Kommunfullmäktige 2017-11-06). Kommunens förtydligande av detta finns i **bilaga 11**; *Riktlinjer för dagvattenhantering vid exploatering*. Dagvattenhanteringen ska samrådats och godkännas av Kommunen innan byggstart. Dagvattenhanteringen samt projektering av denna, bekostas av Bolaget.

Planerade åtgärder för hantering utanför kvartersmarken av dagvatten vid skyfall ska projekteras av Kommunen efter antagande av Detaljplanen. Bolaget ska säkerställa att dagvatten vid skyfall leds bort från kvartersmarken inom Fastigheten. Kostnaderna för dessa åtgärder ska delas mellan samtliga fastigheter inom Övre Bryggårdsgärdet och baseras per BTA och ingår i exploateringsbidraget i §2.

f) Parkering

Erforderlig parkering skall av Bolaget anordnas inom kvartersmark.

Parkering anordnas enligt Kommunens vid varje tillfälle gällande parkeringstal för bostäder (inkl. besöksparkering) samt för cykel respektive verksamheter, enlighet med parkeringsstrategin antagen av kommunfullmäktige den 2016-12-19.

Om Bolaget önskar tillämpa möjligheten till så kallade gröna parkeringstal i enlighet med ovan nämnda parkeringsstrategin skall parkering för bil, cykel och mobilitetstjänster regleras i ett särskilt parkeringsavtal mellan Kommunen och Bolaget.

Om det krävs provisoriska parkeringsplatser innan den permanenta parkeringslösningen är byggd ska Bolaget presentera en lösning för detta inom Bolagets framtida kvartersmark. Den provisoriska parkeringslösningen ska godkännas av Kommunen för att säkerställa att framkomlig väg till denna kan tillgodoses.

g) Övriga anslutningar

Exploateringsområdet skall anslutas till befintligt elnät och fjärrvärme. Bolaget har möjlighet att ansluta till telefoni och bredband.

Bolaget rekviderar och erlägger avgift för anslutning till el, bredband, fjärrvärme mm enligt vid varje tidpunkt gällande taxa.

6 §. Ledningar

Kommunen utför omläggning/nyanläggning av vatten-, spill- och dagvattenledningar som berör exploateringsområdet fram till anslutningspunkt. Bolaget bekostar samtliga VA-ledningsflyttar inom Exploateringsområdet som krävs för Detaljplanens genomförande.

Ledningsägaren Norrtälje Energi AB utför flytt av transformatorstation samt tillhörande ledningar. Bolaget bekostar flytt av transformatorstation som i dagsläget är placerad på framtida användningsområde för bostäder på plankartan.

I det fall det krävs justeringar eller kompletteringar på allmänna anläggningar som påkallas av Bolaget, efter det att det byggts i Övre Bryggårdsgärdet, så ansvarar Bolaget för och bekostar erforderliga åtgärder inklusive skyddsåtgärder. Exempel på sådant är omläggning av ledningar eller om anläggningarna i övrigt berörs av exploateringen.

Bolaget bekostar för de övriga ledningar som t ex el, tele, fiber eller fjärrvärme som kräver omläggning för genomförande av Exploateringsområdet.

7 §. Sophantering

Det åligger Bolaget att ordna sophanteringen så att sopkärls placering sker i enlighet med Kommunens avfallsföreskrifter.

8 §. Bygglov och nybyggnadskarta

Bolaget ansöker om och bekostar nybyggnadskarta samt bygglov.

9 §. Tidplan (preliminär)

Den preliminära tidplanen enligt nedan kan komma att påverkas av och påverkar förutsättningar för genomförandet. Parterna ska fortlöpande gemensamt revidera tidplanen vid behov i syfte att uppnå god samordning.

Godkännande och antagande	kvartal 4, 2019
Lagakraft vunnit detaljplan	kvartal 4, 2019
Markregleringar	kvartal 4, 2020
Anläggande av allmän platsmark	kvartal 3, 2020
Färdigställande av anslutningspunkt VA	kvartal 2, 2021
Färdigställande av allmän platsmark (finplanering)	kvartal 2, 2021
Inflyttning (färdigställt kvarter)	kvartal 3, 2021

10 §. Rätt till skadestånd

Skulle Kommunen eller Bolaget inte fullfölja sina åtaganden enligt detta avtal, äger motparten rätt till skälig ersättning för sin påvisade skada.

11 §. Övriga exploateringsåtgärder

Bolaget ansvarar gentemot Kommunen för genomförande av Projektet och bekostande av exploateringsåtgärder hänförliga därtill framgår av detta avtal.

12 §. Bebyggelsens utformning

a) Gestaltning och hållbarhet

Bolaget förbinder sig till de ambitioner som redovisas i bebyggelseförslaget, **bilaga 6**. Parternas målsättning att ekologiskt och klimatmässigt uthålliga lösningar, i möjligaste mån, ska eftersträvas och miljöaspekter ska beaktas i planering, byggande och förvaltning i syfte att projektet ska bli en föregångare och ett föredöme inom ekologiskt hållbart byggande.

Exploateringsområdets gårdar inklusive förskolegård ska utföras med stor andel grönska samt sociala rekreativa miljöer och i stor mån bidra till visionen för stadsdelen och de ekologiska värdena. I enlighet med detaljplan ska gårdarna till minst 40% utföras med planterbart bjälklag. Gårdsutformning/gestaltning samt vilka ekosystemtjänster som tillskapas ska redovisas tillsammans med bebyggelseförslaget i övrigt innan

bygglovsansökan.

Bolaget ska, innan bygglovshandlingar lämnas in till Kommunen för prövning av bygglov, kontakta Kommunen för att få godkännande av samtliga handlingars överensstämmelse med detta exploateringsavtal. Kommunen ska verka för att denna hantering ska ske skyndsamt.

b) Handlingsplan för hållbarhet

Bolaget förbinder sig att ta fram en handlingsplan som beskriver hur de ska genomföra och arbeta med hållbarhetsfrågor (social, miljömässig och ekonomisk hållbarhet) under och efter genomförandet av exploateringen. Planen ska även beakta tillämpliga delar av Kvalitetsprogrammet. Planen tas fram i dialog med kommunen i syfte att utveckla arbetet och utbyta erfarenheter och ska vara Kommunen tillhanda i samband som bygglovhandlingarna lämnas till Kommunen.

c) Strategisk samverkan

Om kommunen inrättar ett forum för Exploatörssamverkan för Övre Bryggårdsgärdet förbinder sig bolaget att delta i detta forum minst till den tid då Exploateringen inom kvarteret är helt färdigställt.

13 §. Etableringsplan mm

a) Etableringsplan, APD och trafiksamordning

Byggetablering ska i första hand ske inom kvarteret Handelsmannen eller på av Kommunen anvisad plats. Skulle Kommunen eller Bolaget bedöma att allmän plats trots detta behöver tas i anspråk, ska Bolaget eller dess entreprenör i god tid före byggstart samråda med Kommunens mark- och exploateringsavdelning om vilka ytor som behövs för byggetableringen.

Bolaget ska senast en månad innan tillträdet till mark- och exploateringsavdelningen lämna in en etableringsplan, en plan för arbetsplatsdisposition (APD) och en trafikordningsplan, vilka skriftligen ska godkännas av Kommunen. Detta åtagande gäller enbart i de fall då Kommunens Mark berörs.

b) Nyttjande av allmän plats

Bolaget skall ansöka om polistillstånd för eventuella upplåtelser av allmän plats för uppställning av bodar, upplag och dylikt. Bolaget skall för detta debiteras enligt Kommunens taxa.

Bolaget ska utföra och bekosta återställningsarbeten efter nyttjandet. Bolaget och Kommunen ska göra gemensam besiktning av marken före och efter upplåtelsen.

Om Bolaget eller dess entreprenör utan tillstånd nyttjar allmän plats utanför kvarter Handelsmannen eller den godkända byggetableringsytan, ska Bolaget efter det att Kommunen har påtalat detta till Bolaget omgående tillse att nyttjandet upphör. Har inte rättelse skett inom en vecka ska Bolaget erlägga vite enligt § 19.

Om Bolaget eller dess entreprenör orsakar skada på allmän plats ska Bolaget reparera skadan eller bekosta Kommunens reparation av skadan.

För de behov som finns för Bolaget att schakta i intilliggande allmän platsmark ska schakttillstånd sökas hos och godkännas av kommunens gatu- och parkavdelningen innan de fysiska arbetena startar. Ansökan om schakttillstånd ska göras i god tid innan arbetena planeras att starta.

c) Avgränsning av byggarbetsplats

Bolaget skall avgränsa byggarbetsplatsen på ett godtagbart sätt i samråd med kommunen.

14 §. Överlåtelse av avtal

Detta avtal får inte överlåtas helt eller delvis av Bolaget utan Kommunens föregående skriftliga godkännande, vilket inte oskäligen ska förvägras vid Bolagets överlåtelse av Fastigheten.

15 §. Förbehåll vid överlåtelse av fast egendom

Bolaget förbinder sig vid vite att vid varje överlåtelse av fast egendom som omfattas av detta avtal görs förbehåll om att varje ny ägare till alla delar övertar kvarstående förpliktelser enligt avtalet, inklusive denna vitesklausul till förmån för Kommunen eller att Bolaget kvarstår vid sina förpliktelser gentemot Kommunen även efter överlåtelsen av den fasta egendomen. Vitet skall motsvara kostnaderna för fullföljande av kvarstående förpliktelser enligt avtalet. Kopia av avtal om överlåtelse av fast egendom som omfattas av detta avtal skall tillsändas Kommunen.

16 §. Ändringar och tillägg

Alla ändringar och tillägg ska göras skriftligen.

17 §. Administrativa kostnader

Med hänvisning till PBL 6 kap. 40 § kommer Kommunen att fakturera Bolaget för Kommunens anställdas skäligen tid för arbete med projektstyrning och uppföljning av frågor kopplade till plangenomförandet och detta avtal. Kommunens timmar debiteras i enlighet med Kommunens gällande taxa, beslutad i kommunfullmäktige.

18 §. Rätt till viss insyn

Bolaget ska kunna uppvisa för branschen sedvanliga garantier för, i förekommande fall, de första bostadsrätthavarna. Med detta avses garantier för osålda lägenheter samt en hyresgaranti avseende de kommersiella lokalerna som avses uppföras på det markområde som detta exploateringsavtal avser.

Informationen ska omfattas av sekretess i den omfattning det är möjlig enligt gällande lagbestämmelser om offentlighet och sekretess.

19 §. Vite

Avvikelse från § 5e dagvattenhantering ska godkännas av Kommunen. Vite för genomförande utan godkännande ersätts av Bolaget till Kommunen med 10.000.000 kr.

Avvikelse av gestaltning till avtalat förslag, **bilaga 6**, ska godkännas av Kommunen. Vite för genomförande utan godkännande ersätts av Bolaget till Kommunen med 10.000.000 kronor för varje typ av avvikelse.

Med avvikelse menas att utförandet avviker från §12a på ett sådant sätt att upplevelsen av gestaltningen förändras exempelvis genom utbyte av material, form, färg, fönstersättning, volym eller annan konceptuell förändring.

Enligt § 13b ska Bolaget erlägga vite med 500 kronor/kvm mark och vecka om rättelse inte skett inom en vecka.

20 §. Solidariskt ansvar

Mot bakgrund av att Bolaget är ett helägt dotterbolag accepterar Bolaget att de är solidariskt ansvariga såsom för egen skuld för fullgörandet av varandras förpliktelser enligt detta avtal.

21 §. Tvistelösning

Tvist med anledning av detta avtal skall avgöras av allmän svensk domstol med säte i Stockholms län enligt svensk rätt.

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

Norrtälje den 2019-.....

Stockholm den 2019-.....

Norrtälje kommun

Genova Handelsmannen fastighet AB

.....
Bino Drummond
Kommunstyrelsens ordf.

.....

.....
Ulla-Marie Hellenberg
Kommundirektör

.....

.....
Handläggare: Annie Rämssell
Exploateringsingenjör

Bilagor

- 1. Plankarta**
- 2. Exploateringsområde**
- 3. Kvalitetsprogram för Övre Bryggårdsgärdet version 2019-02-01**
- 4. Markregleringar**
- 5. Fastighetsbildning**
- 6. Bebyggelseförslag 2019-08-21**
- 7. Exploateringsbidrag**
- 8. Parkeringsavtal med Gammelgården S:1**
- 9. Moderbolagsgaranti**
- 10. Höjdsättning kvartersmark**
- 11. Riktlinjer för dagvattenhantering vid exploatering**