

MARKÖVERLÅTELSEAVTAL

avseende del av fastigheten Rimbo-Tomta 7:1, Projekt
Västertorpsskogen Rimbo

PARTER

Norrtälje kommun

Org.nr: 212000–0217

Box 808

761 28 Norrtälje

nedan kallad Kommunen

*Kontaktperson för Kommunen är projektledare Fredrik Johansson;
fredrik.johansson2@norttalje.se, alternativt kommunens mark- och exploateringschef*

Tranvik Projekt AB

Org.nr: 556556-9520

Tranviksvägen 17

762 91 Rimbo

nedan kallad Exploatören

*Kontaktperson för Exploatören är Olle Huusko, 070-322 88 77,
olle.huusko@tranvik.org*

Kommunen och Exploatören kallas nedan var för sig Part eller gemensamt Parter.
Marköverlåtelseavtalet benämns nedan Avtalet.

BAKGRUND OCH SYFTE

Kommunen bjöd in till anbudsfordfarande 2018-05-31 för del av fastigheten Rimbo-Tomta 7:1, Västertorpsskogen i Rimbo. Inbjudan var öppen. Syftet med anbudsfordfandet var att under konkurrens utse en byggherre som fortsatt skulle få ensamrätt att vidareutveckla markanvisningsområdet. Exploatören vann med sitt anbud anbudsfordfandet. Anbudet ligger till grund för detta avtal.

Kommunfullmäktige godkände 2019-01-21 § 6 ett med Exploatören tecknat markanvisningsavtal för uppförande av flerbostadshus med upplåtelseform bostadsrätt och hyresrätt, med varierande höjder, byggmaterial huvudsakligen i trä, tak med solpaneler samt radhus med upplåtelseformen äganderätt för ovan nämnt markanvisningsområde. Vidare reglerades att parkering till viss del ska lösas genom underjordiskt garage. Tre stycken tilläggsavtal har tecknats till markanvisningsavtalet, främst med avsikt att förlänga avtalen men även för att reglera kontraktssummor. Det första tilläggsavtalet tecknades 2021-01-31 och det andra 2023-01-31. Ett tredje tilläggsavtal godkändes i kommunfullmäktige 2025-05-26. Marköverlåtelseavtalet fullföljer och ersätter det markanvisningsavtal och tilläggsavtal som tidigare tecknades för projektet Västertorpsskogen mellan parterna.

Syftet med detta marköverlåtelseavtal är att reglera parternas åtaganden och skyldigheter inom ramen för genomförandet av exploateringen. Avtalets syfte är även att reglera marköverlåtelsen.

§ 1 GRUNDLÄGGANDE FÖRUTSÄTTNINGAR

§ 1.1 Avtalets innebörd

Mellan Parterna har träffats följande marköverlåtelseavtal för försäljning och genomförande av ny bostadsbebyggelse i form av flerbostadshus, förskola samt gruppboende/trygghetsboende inom markområdet. Berört område för marköverlåtelseavtalet avser del av fastigheten Rimbo-Tomta 7:1 i Rimbo. Området uppförs med krav på upplåtelseform och blivande kvartersmark inom området överläts till Exploatören med äganderätt med i avtalet ingående villkor.

§ 1.2 Detaljplan

Som grund för exploateringen ska gälla "Detaljplan för Västersskogen, fastigheten Rimbo-Tomta 3:31 och del av fastigheten Rimbo-Tomta 7:1, i Rimbo församling" som beräknas få laga kraft Q4 2025, nedan kallad "Detaljplanen". Detaljplanens syfte är att möjliggöra uppförande av ett nytt bostadsområde genom att planlägga för flerbostadshus, förskola och särskilt boende för äldre. Planen syftar också till att sammanlänka en huvudgata, Västertorpsvägen, mellan befintliga bostadsområden vilket öppnar upp möjligheten att kollektivtrafikförsörja den norra delen av Rimbo.

Visionen är att området ska uppfattas som en del av skogen och präglas av hållbarhetsmål. Sammantaget planeras för cirka 210 nya bostäder, varav cirka 56 i gruppboende/trygghetsboende, samt en förskola med plats för 100 barn.

Detaljplanen omfattar ca 10 ha tomtmark och gränsar i öster och söder mot befintlig bebyggelse och i väster och norr mot ett större skogsområde. Detaljplan (plankarta) bifogas detta avtal, bilaga 1.

Gestaltning bostadsbebyggelse, bilaga 2 kallas nedan "Gestaltningsförslaget". Gestaltningsförslaget ligger till grund för Detaljplanen och detta Marköverlåtelseavtal. Exploatören har under detaljplanprocessen vidareutvecklat Gestaltningsförslaget i vissa delar. Bifogat reviderat gestaltningsförslag har godkänts av kommunen. Det reviderade Gestaltningsförslaget har, i de delar som det berör, företrädare framför projekt- och bebyggelseförslaget i anbudet.

§ 1.3 Marköverlåtelseområdet

Marköverlåtelseområdet omfattas av del av fastigheten Rimbo-Tomta 7:1 i Norrtälje kommun i enlighet med markering på karta, bilaga 3 ("Marköverlåtelseområdet").

Marköverlåtelseområdet överläts till Exploatören med äganderätt och omfattas av krav på upplåtelseform.

Exploatören förbinder sig att genomföra exploateringen inom Marköverlåtelseområdet med de villkor som följer av detta avtal.

Exploatören är medvetet om att Marköverlåtelseområdet omges av pågående verksamheter och redan inflyttade bostadskvarter och förbinder sig därför att aktivt verka för att minimera störningarna från exploateringen av Marköverlåtelseområdet.

§ 2 Kontraktssummor

Exploatören ska till Kommunen erlagga följande ersättningar:

- a) Exploatören ska till Kommunen betala en total köpeskilling för Marköverlåtelseområdet om 3771 kr/kvm ljus BTA (bostäder) för flerbostadshus (bostadsrätter) och 1257 kr/kvm ljus BTA (bostäder) för flerbostadshus (hyresrätter), 1500 kr/kvm ljus BTA för förskola. ("Köpeskillingen"). Köpeskillingen, jämte eventuell tilläggsköpeskilling enligt § 2 b) nedan, är den del av kontraktssumman som ligger till grund för köpebrevet. Preliminärt beräknad Köpeskilling för Marköverlåtelseområdet uppgår till $(3771 \text{ kr/ kvm ljus BTA (bostäder, bostadsrätter)} * 5840 \text{ kvm ljus BTA (bostäder, bostadsrätter)} + 1257 \text{ kr/kvm ljus BTA (bostäder, hyresrätter)} * 10997 \text{ kvm ljus BTA (bostäder, hyresrätter)} + 1500 \text{ kr/kvm ljus BTA förskola} * 1100 \text{ kvm ljus BTA (förskola)}) = 37\,495\,869 \text{ kr}$ (trettiotsjumljonerfyrahundranittiofemtusenåttahundrasextionio).

Marköverlåtelseområdet delas in i och överläts i tre etapper. Nedan redovisas köpeskillingen för respektive etapp. Etappindelningen (bilaga 3) och beräkning av köpeskilling redovisas i bilaga 4.

Köpeskilling Etapp 1 – 9 291 744kr

Köpeskilling Etapp 2 – 19 639 368 kr

Köpeskilling Etapp 3 – 8 564 757 kr

Ljus BTA ska följa definitionen enligt bilaga 5.

- b) Om byggrätten i slutligt lagakraftvunna bygglov sammantaget överstiger den preliminära byggrätten om 5840 kvm ljus BTA (bostäder, bostadsrätter), 10997 kvm ljus BTA (bostäder, hyresrätter), 1 100 kvm ljus BTA (förskola) ska Exploatören erlagga tilläggsköpeskilling ("Tilläggsköpeskilling ") för överskjutande del med ett belopp om 3771 kr/kvm ljus BTA (bostäder, bostadsrätter) överstigande 5840 kvm ljus BTA (bostäder, bostadsrätter), och med ett belopp om 1257 kr/kvm ljus BTA (bostäder, hyresrätter och gruppboende/trygghetsboende) överstigande 10997 kvm ljus BTA och med ett belopp om 1500 kr/kvm ljus BTA (förskola) överstigande 1100 kvm ljus BTA ().

- c) Exploatören ska vidare betala exploateringsbidrag till Kommunen för anläggande av gator och annan allmän plats.

Anläggning	Uppskattad totalkostnad	Exploatörens andel (%) av totalkostnad	Uppskattad kostnad för Exploatören
Gata ₁ - Huvudgata, förlängningen av Västertorpsvägen	27 564 000 kr	70 %	19 294 800 kr
Gata ₂ - Lokalgata	4 089 600 kr	100 %	4 089 600 kr
GCVÄG - Gång- och cykelväg	2 021 000 kr	100 %	2 021 000 kr
Park ₁ Lek	3 000 000 kr	100 %	3 000 000 kr
P-plats, parkering	400 000 kr	0 %	0 kr
Brytning och bortforsling stubb	500 000 kr	76 %	380 000 kr
Dagvattendamm	1 500 000 kr	70 %	1 050 000 kr
Anläggningsavgift (beräkning för Allmän plats enligt gällande taxa 2025-05-21)			
- Huvudgata	3 829 923 kr	70 %	2 680 946 kr
- Lokalgata	503 815 kr	100 %	503 815 kr
- GC-Väg	308 167 kr	100 %	308 167 kr
- P-plats parkering	234 129 kr	0 %	0 kr

Exploatören ska ersätta Kommunen för sin andel av de faktiska kostnaderna för projektledning, projektering, byggledning och anläggningsarbeten för dessa anläggningar som exploateringsbidrag. Totalt beräknas Exploatörens del av exploateringsbidraget enligt ovan uppgå till 33 328 329 kr (trettiotremiljonertrehundratjugoåttatusentrehundratjugnio) i kostnadsläge mars 2025. Uppskattningen ovan förutsätter en kontinuerlig utbyggnad i enlighet med upprättad tidplan, se § 5.4.

Exploatören är medveten om, och godtar härmed, att utfallet kan ge ett högre eller lägre exploateringsbidrag än uppskattningen ovan. I det fall kostnaden för exploateringen beräknas bli högre eller lägre efter genomförd projektering och upphandlad entreprenad kan Parterna överenskomma om ett justerat uppskattat exploateringsbidrag som utgångspunkt för nedan redovisade erläggande av bidrag.

Anläggningsavgift för vatten och avlopp erläggs enligt Kommunens, vid varje tidpunkt, gällande VA- taxa.

- d) Om byggrätten i slutligt lagakraftvunna bygglov sammantaget överstiger den preliminära byggrätten om 7574 kvm ljus BTA (bostäder, bostadsrätt), 9263 kvm ljus BTA (bostäder, hyresrätt inkl gruppboende/trygghetsboende) samt

1100 kvm ljus BTA (förskola), ska en justering av kontraktssumman i § 2 d göras och Exploatören erlægga tilläggsersättning ("Tilläggsersättningen") för § 2 d ovan.

Justering av kontraktssumma/or enligt a), b) och d) sker enbart vid ökande byggrätt.

Kontraktssummorna (a-d) ovan skall indexeras upp vid respektive betalningstillfälle i enlighet med § 6.1. Indexjustering sker endast vid ökning av konsumentprisindex (KPI). Ovanstående summor har beräknats med mars 2025 som basmånad.

§ 2.1 Kontraktssummans erläggande

Erläggandet av kontraktssumman ska ske enligt följande:

- a) Exploatören ska erlægga en handpenning om 10 % av den preliminära kontraktssumman § 2 a uppgående till ett totalt belopp om 3 749 587 kronor (tremiljonersjuhundrafyrtioniotusenfemhundraåttiosju) senast 30 dagar efter det att båda parter har undertecknat detta avtal.
- b) Exploatören ska på tillträdesdagen för etapp 1, enligt § 3.1.4 erlægga resterande del av den preliminära kontraktssumman enligt § 2 a och c. Köpeskilling för etapp 2 och 3 erläggs på respektive tillträdesdag.
- c) Det totala exploateringsbidraget enligt § 2 c skall erläggas enligt följande:

Lyft 1: 10 % av det uppskattade bidraget erläggs när konsult för detaljprojektering upphandlats.

Lyft 2: 25 % av det uppskattade bidraget erläggs när entreprenör för utbyggnad av allmän plats upphandlats.

Lyft 3: 25 % av det uppskattade bidraget erläggs när huvudgatan är anlagd och delbesiktigad.

Lyft 4: 20 % av det uppskattade bidraget erläggs när lokalgata och gång- och cykelväg är anlagda och delbesiktigade.

Lyft 5: Resterande del av det faktiska bidraget erläggs efter att entreprenadarbetena för respektive anläggning slutbesiktigats och godkänts. Den del av ersättningen som erläggs vid detta tillfälle räknas fram genom att ta de faktiska kostnaderna för projekteringen, byggledningen och entreprenadarbetena minus de tidigare erlagda andelarna i lyft 1, 2, 3 och 4 enligt ovan.

- d) Exploatören ska erlægga Tilläggsköpeskilling och Tilläggsersättning enligt § 2 a och e senast 30 dagar efter att beslut om bygglov som sökts av Exploatören avseende byggnationen inom Marköverlåtelseområdet vunnit laga kraft och som innebär att den preliminära byggrätten överskrids.

Kommunen fakturerar samtliga belopp enligt ovan med 30 dagars förfallotid vid respektive betalningstillfälle. Tidpunkten för fakturering av exploateringsbidragets lyft ska meddelas Exploatören i god tid innan fakturering. Vid dröjsmål med betalningen utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) från förfallodagen till dess betalning har skett.

Exploatören ska senast på Tillträdesdagen för respektive etapp betala slutlig köpeskilling i enlighet med § 2.1 ovan mot att Kommunen utfärdar kvitterat köpebrev.

Exploatören ansöker om lagfart. Med köpet förenade lagfartskostnader betalas av Exploatören.

§ 3 FASTIGHETSBILDNING OCH MARKÖVERFÖRING M.M.

Kommunen överlåter med äganderätt till Exploatören ett område om cirka 21 408 kvadratmeter av fastigheten Rimbo-Tomta 7:1, nedan kallad Fastigheten, i Norrtälje kommun, för en överenskommen preliminär köpeskilling om (trettiostumiljonerfyrahundranittiofemtusenåttahundranio (37 495 869 kr) kronor. De blivande fastigheterna är markerad med blå begränsningslinje på bilagd detaljplankarta, Bilaga 3. Överlåtandet kommer att ske etappvis i enlighet med bilaga 3.

§ 3.1 Överenskommelse om fastighetsreglering och tillträde

3.1.1 Exploatören har ingen rätt att kräva ersättning för mark för som är planlagd som allmänt ändamål (förskola och vård).

Plan- och bygglagen ger möjlighet att lösa in mark som ska användas för annat än enskilt bebyggande, om markens användning för det avsedda ändamålet inte kan anses säkerställd ändå (6 kap. 13 § p. 2 PBL respektive 14 kap. 14 § PBL).

Eftersom båda användningsbestämmelser, förskola och vård (allmän kvartersmark) och bostäder (kvartersmark för enskilt byggande), gäller för området, bedöms det att området inte omfattas av inlösenbestämmelser. Att lösa in mark för enskilt bebyggande samtidigt som man löser in för ett allmänt ändamål bedöms vara inte tillåtet.

Att lösa in ett område som t.ex. har ändamålet; Bostäder är inte tillåtet enligt lag och skulle det ske så strider det mot äganderättens skydd i grundlag (2 kap. 1 § 1 st regeringsformen). Även europakonventionens första artikel i första

tilläggsprotokollet från 1952 säger precis som regeringsformen att "ingen får berövas sin egendom annat än i det allmänna intresse och under de förutsättningar som anges i lag och i folkrättens allmänna grundsatser". Även om detaljplanens genomförande är av stor vikt så är det inte proportionerligt att en privataktör kan förlora sin rätt till mark utsatt för enskilt bebyggande då marken är skyddad av PBL 6:13 2 p där kommunen endast har rätt att lösa in mark för "annat än enskilt bebyggande".

3.1.2 Överföring av mark som utgörs av kvartersmark

Kommunen ska överföra mark som ska bli kvartersmark, exkluderat mark planlagd som E₁ - Transformatorstation, till Exploatören. Exploatören och Kommunen är överens om att marköverföringen ska ske genom fastighetsreglering där mark som är planlagd som kvartersmark enligt Detaljplanen styckas av från Kommunens fastighet Rimbo-Tomta 7:1 i tre fastigheter till Exploatören. Exploatören erlägger ersättning för marköverföringen i enlighet med tecknad överenskommelse om fastighetsreglering, Bilaga 6 i enlighet med § 2 i detta Avtal.

3.1.3 Principer för marköverföringar till följd av Detaljplanen

Överenskommelse om fastighetsreglering tillika ansökan om lantmäteriförrättning utgör Bilaga 6 till detta Avtal.

Kommunen ansvarar för att ansöka om erforderlig fastighetsbildning. Exploatören bekostar samtliga lantmäterikostnader till följd av genomförande av detta Avtal, vilket även innefattar fastighetsbestämning som eventuellt kan komma att krävas oavsett vem åtgärden initieras av.

Fastighetsbildningen inom området sker först när detaljplanen fått laga kraft.

3.1.4 Tillträde

Tillträde kommer att ske etappvis enligt bilaga 3. Tillträde till etapp 1 kan ske tidigast en månad efter det att i) fastighetsbildningsbeslutet har vunnit laga kraft och ii) att gata för byggtrafik är anlagd i farbart skick till samtliga tänka in- och utfarter för etapp 1 samt att VA-serviser är anlagda till etapp 1. Tillträde till etapp 2 och 3 ska ske vid den tidpunkt som Parterna kommer överens om. Tillträde till etapp 2 bedöms tidigast kunna ske Q2 2028.

Parterna kan ingå skriftlig överenskommelse om att Exploatören får påbörja arbeten (ta tomtmark i anspråk), inom Marköverlåtelseområdet, innan tillträdesdagen. Detta sker dock på Exploatörens egen risk.

§ 3.2 Servitut och ledningsrätter samt andra upplåtelser

3.2.1 Kvartersanläggningar på allmän platsmark

Om det anses vara nödvändigt att placera anläggningsdelar (till exempel stuprör, dränerings- eller dagvattenledningar) på allmän platsmark, så skall lägen för sådana anläggningsdelar överenskommas med Kommunen i förväg, samt regleras genom ett avtal, förslagsvis ett servitutsavtal. Kommunen ska verka för att erforderliga avtal ingås, om Kommunen inte anser att upplåtelsen inte är lämplig.

Exploatören äger inte rätt att placera balkonger eller dylikt på byggnader på ett sådant sätt att de på något vis kragar ut över allmän plats förutom när reglering ha skett genom en planbestämmelse i plankartan eller rätten att ha utskickade delar är säkrad med rättighet.

Om Exploatören skulle placera anläggningsdelar på eller ovan allmän platsmark utan att överenskommelse med Kommunen uppnåtts och säkrats med ett avtal ska Bolagen erlægga vite enligt § 5.2.

§ 3.3 Gemensamhetsanläggningar

Exploatören förbinder sig att söka, bekosta, och medverka till genomförandet av erforderliga förrättningar enligt anläggningslagen för Detaljplanens genomförande, såsom t ex gemensamhetsanläggningar för in- och utfarter, gemensamt garage samt gemensamt dike, (se bilaga 1).

§ 3.4 Gatukostnad och anläggningsavgifter

Efter genomförande av detta Avtal är Exploatören såsom ägare till fastigheten Rimbo-Tomta 7:1 befriad från gatukostnadsersättning enligt Detaljplanen. Detta gäller inte kostnader för framtida förbättringar av gator eller andra allmänna platser med därtill hörande anordningar.

Exploatören svarar för alla övriga kostnader inom Exploateringsområdet så som kostnader för anslutning av vatten- och avlopp, dagvatten, el, fiber och fjärrvärme m.m.

Anläggningsavgift för vatten och avlopp erläggs enligt Kommunens, vid varje tidpunkt, gällande VA- taxa.

§ 3.5 Markföreningar

Exploatören ska utföra och bekosta erforderliga markundersökningar och hantering av eventuella markföreningar inom Exploateringsområdet i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser. Innan markundersökningsarbetet påbörjas och i samband med att Exploatören kontaktar Kommunens tillsynsmyndighet ska även samhällsbyggnadskontoret kontaktas gällande de delar av Exploateringsområdet som ska bli allmän platsmark. Saneringen och efterbehandlingen (avhjälpandet) ska ske enligt vid varje tidpunkt gällande lagar, föreskrifter och myndighetskrav.

§ 3.6 Kostnader och intäkter

Alla skatter, räntor och andra kostnader för Fastigheten som belöper på tiden före tillträdet ska betalas av Kommunen och för tiden därefter av Exploatören.

Motsvarande ska gälla för intäkterna av Fastigheten.

§ 3.7 Inskrivningar

Kommunen garanterar att Fastigheten på tillträdesdagen inte besväras av andra inskrivningar och avtal.

§ 3.8 Fastighetens skick m.m.

Exploatören, som har besiktigt Fastigheten, förklarar sig härmed godta Fastighetens skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Kommunen på grund av fel och brister i Fastigheten. Beträffande markföreningar se § 3.5.

Exploatören är medveten om att Fastigheten kan innehålla lämningar från tidigare verksamheter, exempelvis stödmurar, ledningar m.m. Exploatören tar på sig ansvaret för att utan ersättning avlägsna dessa anläggningar.

§ 4 GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

§ 4.1 Genomförande och samordning

Exploatören förbinder sig att genomföra exploatering inom Exploateringsområdet i enlighet med Detaljplanen och detta Avtal. Exploatören är skyldig att samordna sina entreprenader med Kommunen och övriga byggaktörer inom Exploateringsområdet samt med ledningshavarna. Tidplanen för Exploatörens och Kommunens entreprenader ska stämmas av och samordnas. Samordningsmöten avseende projektering, produktion, tidsplanering och arbetsmiljö ska ske löpande. Exploatören har arbetsmiljöansvar enligt BAS-U inom dess egna arbetsområden.

Exploatören ansvarar för och bekostar projektering och genomförande av återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras på allmän platsmark invid Fastigheten och som är en följd av Exploatörens bygg- och anläggningsarbeten på fastigheten. Projektering och utförande av alla återställande- och anslutningsarbeten ska utföras i samråd med Kommunen och enligt Kommunens standard. Exploatören ska efter projektets färdigställande kalla Mark- och exploateringsenheten till besiktning av återställande- och anslutningsarbeten.

Exploatören ska vid inflyttningen ha färdigställt den yttre miljön, så att de boende får en acceptabel kontakt med gator och parker.

Om ny infart till Fastigheten mot en kommunal gata ska anläggas eller den befintliga infarten ska flyttas och infarten till Fastigheten inte regleras med planbestämmelse måste ansökan om ny/ändrad infart till fastigheten göras till kommunens gatu- och parkenhet. Komplettera med denna föreskrift om så är fallet.

§ 4.2 Administrativa kostnader

Med hänvisning till PBL 6 kap. 40 § kommer de administrativa kostnader som uppkommer för Kommunens anställda tid för arbete med projektstyrning och uppföljning av frågor kopplade till plangenomförandet och detta Avtal debiteras Exploatören. Kommunens timmar debiteras i enlighet med Kommunens, vid varje tidpunkt, gällande taxa, beslutad i kommunfullmäktige. Samråd kring vilka åtgärder som krävs ska ske före arbete om detta inte är eller borde vara uppenbart för Parterna. Fakturan ska åtföljas av förtydligande om utförda arbete.

Ovan angiva kostnader faktureras kvartalsvis med 30 dagars betalningstid. Om betalning inte sker på senast angiven betalningsdag, ska ränta betalas enligt 6 § räntelag (1975:635) från sista betalningsdag till dess att betalning sker.

§ 4.3 Allmänna anläggningar

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Allmänna anläggningar för vilka Kommunen är huvudman projekteras och byggs ut av Kommunen innan det att bebyggelse uppförs. Allmänna anläggningar inom Detaljplanen utformas enligt gällande *Allmän material- och arbetsbeskrivning för anläggningsarbeten* (AMA Anläggning), om inte annat anges i vid varje tidpunkt gällande *Teknisk handbok VA* samt motsvarande för gatu- och parkenheten.

Med allmänna anläggningar avses i § 4.3 de i Detaljplanen angivna områdena för gator och gc-vägar inklusive övriga till dessa tillförande funktionalitet, dagvattenhantering för de allmänna platserna samt vatten- och avloppsanläggningar, parkutrymmen och naturmark.

§ 4.4 Bostäder/kommersiella lokaler

Exploatören avser att inom Exploateringsområdet i enlighet med detaljplanen uppföra bostadsbebyggelse innehållande cirka 154 lägenheter, förskola för 100 barn med en gård om minst 3000 kvadratmeter samt 56 lägenheter för gruppboende för äldre alternativt trygghetsboende.

Exploatören avser att upplåta bostäderna med bostadsrätt och hyresrätt. Varav 68 stycken bostadsrätter och 86 stycken hyresrätter enligt Gestaltungsförslag, bilaga 2.

§ 4.5 Befintlig vegetation och park

4.5.1 Allmän platsmark

Exploatören ansvarar för att träd, annan vegetation och berg på allmän platsmark intill Exploateringsområdet inte skadas under den tid som exploateringen genomförs. Exploatören ska skydda träd och vegetation på ett betryggande sätt genom att avgränsa Exploateringsområdet med ett stabilt två meter högt stängsel. Om arbete sker invid utpekad vegetation ska skyddsåtgärder vidtas så

att skada på rötter, grenar eller stam ej uppstår i enlighet med kommunens Tekniska handbok § 3.3.15. Exploatören ansvarar för att Exploatören, eller något företag som Exploatören anlitar, inte på något sätt nyttjar denna mark utan skriftligt tillstånd från Kommunen.

Vid överträdelse ska Exploatören utge vite enligt § 5.2, vilket utgår per skadat träd enligt Alnarpsmodellen, se Bilaga 7.

Vid annan skada ansvarar Exploatören för att reparera skadan, eller för att bekosta Kommunens reparation av skadan

4.5.2 Skador eller risk för skador under entreprenadtid

Om Exploatörens entreprenadarbeten medför skador på allmän platsmark ska Exploatören till Kommunen utge vite enligt § 5.2. Exploatören ska därutöver återställa marken enligt Kommunens anvisningar.

Det åligger Exploatören att inför schakt-, spontnings-, pålnings och sprängningsarbeten beställa samlingskartor via Ledningskollen. Vid bergschakt eller annan vibrationsalstrande arbeten där det misstänks föreligga risk för skador ska riskanalys upprättas. Det kan bli aktuellt med filmning av ledningar före respektive efter genomfört entreprenadarbete. Vid skador på den allmänna VA-anläggningen ska Exploatören ersätta VA-huvudmannen för dessa alternativt själv återställa anläggningen. Detta sker i samråd med Norrtälje vatten och Avfall AB.

4.5.3 Kvartersmark

Exploatören åtar sig att bevara de befintliga träd inom Exploateringsområdet, som angivits med n_1 på detaljplanekarta, Bilaga 1. Om något eller några av dessa träd, på grund av Exploatören, eller företag som Exploatören anlitar, allvarligt skadas, avlägsnas eller dör före 2035-12-31 ska Exploatören vid vite med som fastställs vid inspektion innan exploateringsstart av kvartersmarken plantera motsvarande antal nya relativt fullväxta träd.

Innan byggstart ska parterna gemensamt inspektera träd och annan vegetation som omfattas av denna paragraf. Vid denna inspektion, som Exploatören ska kalla till, ska status och eventuella skyddsåtgärder för berörda träd och annan vegetation säkerställas. Exploatören ansvarar för att inspektionen dokumenteras skriftligen.

§ 4.6 Krav på tillgängliga anläggningar under utbyggnadstiden

Exploatören ska i samråd med Kommunen säkerställa tillgänglighet och tekniska anslutningar under hela utbyggnadstiden för fastigheter utanför Exploateringsområdet som behöver nyttja anläggningar som ligger inom Exploateringsområdet.

§ 4.7 Informationsansvar till allmänheten

Exploatören förbinder sig att genom skyltning på plats informera allmänheten om projektet och byggnadsarbeten, utan kostnad för Kommunen. Därutöver förbinder sig Exploatören att informera berörd allmänhet om sin del i projektet t.ex. vid särskilt störande arbeten eller avstängningar.

§ 4.8 Byggetablering

4.8.1 Etableringsplan, APD och trafikanordningsplan samt nyttjande av allmän platsmark för byggetablering

Byggetablering ska i första hand ske inom Exploateringsområdet. Skulle Kommunen och Exploatören bedöma att befintlig allmän plats trots detta behöver tas i anspråk för byggetablering, ska Exploatören tillse att Exploatören, eller av Exploatören anlitad entreprenör, i god tid före byggstart samråder med Kommunens gatu- och parkenhet om vilka ytterligare ytor som behövs för byggetablering och under hur lång tid dessa behövs.

Upplåtelse av allmän plats för byggetablering kräver polistillstånd och debiteras enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige. Exploatören ska ansöka om polistillstånd för den med Kommunens gatu- och parkenhet överenskomna etableringsytan.

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

Exploatören ska tillse att Exploatören, eller av Exploatören anlitad entreprenör, håller sig inom Exploateringsområdet och godkänd byggetableringsyta upplåten med polistillstånd enligt ordningslagen.

Om Exploatören eller dess entreprenörer utan tillstånd nyttjar allmän plats utanför Exploateringsområdet eller den godkända byggetableringsytan, ska Exploatören efter det att Kommunen har påtalat detta till Exploatören omgående tillse att nyttjandet upphör. Har inte rättelse skett inom en vecka ska Exploatören erlagga vite enligt § 5.2.

Kommunen genom gatu- och parkenheten kan komma att göra en polisanmälan om Exploatören eller dess entreprenör olovligen skulle nyttja allmän platsmark utanför Exploateringsområdet och den godkända byggetableringsytan.

Kommunen kan även komma att kräva Exploatören på skadestånd.

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

4.8.2 Avgränsning av byggarbetsplats

Exploateringsområdet och den godkända etableringsytan ska avgränsas. Avspärkning görs med ett minst 2 meter högt byggstängsel, vilket ska fastsättas så att det inte går att forcera eller flytta. Exploatören ska på egen bekostnad etablera och upprätthålla skyddet runt omkring och till/från Fastigheten från intrång från tredje man på byggarbetsplatsen. Skyddet ska vara fackmässigt och tillräckligt för att uppnå syftet. Skyddet kan behöva variera i kvalitet mot olika delar av fastigheten i gränsen mot allmän plats. Skydd ska godkännas av Kommunen och eventuella tillstånd för trafikordningar ska sökas, bekostas och hanteras av Exploatören om skyddet i praktisk mening måste placeras på allmän plats men att detta är grundat i tillfälliga nivåskillnader relaterat till att fastigheten ej ännu är exploaterad.

§ 4.9 Dagvatten

Dagvattenhanteringen ska ske enligt Kommunens dagvattenstrategi (antagen i kommunfullmäktige 2017-11-06). Kommunens förtydligande av detta finns i Bilaga 8; Riktlinjer för dagvattenhantering vid exploatering.

Exploatören förbinder sig att hantera dagvattnet på ett hållbart sätt. Detta innefattar primärt att minimera uppkomsten av dagvatten till ledning och att genom byggnadsmaterialval inte förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter. Det dagvatten som uppstår ska hanteras och fördröjas lokalt i enlighet med dagvattenstrategin innan avledning från Fastigheten. Placering av byggnader och höjdsättning inom Fastigheten respektive mot omgivande ytor, ska göras på ett sätt som minimerar skada vid extrem nederbörd.

Exploatören ansvarar för och bekostar åtgärder på kvartersmark för omhändertagande av dagvatten från omgivande natur-/parkmark.

För kvartersmark ställer Kommunen som krav att det inom fastigheten ska kunna fördröjas minst 50 % av 10 minuters 20-årsregn. En klimatfaktor på 1,25 ska tillämpas vid beräkning av vattenflöden. Efter fördröjning får dagvattnen anslutas till av VA-huvudmannen anvisad anslutningspunkt. Dagvattenlösningen inklusive hur fördröjningen och reningsgrad säkerställs samt hur avledning sker vid skyfall (regn som överstiger dimensioneringen av dagvattensystemen) ska redovisas till och godkännas av kommunen innan bygglovsansökan lämnas in.

Dagvatten- och skyfallshanteringen bör följa dagvattenutredning som framtagits inom ramen för detaljplaneprocessen för Detaljplanen, se bilaga 9. För det fall Exploatören väljer att inte följa dagvattenutredningen, utan väljer en annan lösning för dagvatten och/eller skyfall ska detta särskilt redovisas och godkännas av Kommunen. För godkännande av dagvattenhantering ska redovisning ske som visar att dagvattenhanteringen minst uppfyller den nivå avseende flöden, fördröjning och föroreningsutsläpp som uppnås genom att följa dagvattenutredningen från detaljplaneskedet.

Dagvattenhanteringen inom kvartersmark samt projektering av denna, bekostas av Exploatören.

VA-anslutning sker till av VA-huvudmannen förmedlad förbindelsepunkt, ca en halv meter utanför fastighetsgräns.

Exploatören ansvarar för erforderlig rening av länshållningsvatten och annat byggvatten om sådant uppstår. Metod och utsläpp ska godkännas av miljö- och hälsoskyddsenheten. Länshållningsvatten får inte ledas till brunnar för dagvatten eller spillvatten, såvida inte särskild överenskommelse gjorts med VA-huvudmannen och släpppunkt har anvisats.

§ 4.10 Gestaltning

Som en del i planarbetet har ett Gestaltningsprogram tagits fram av Exploatören, Bilaga 2. Förslaget redovisar överenskomna viktiga principer i gestaltningen som ska utgöra underlag för bygglovsprövningen. Exploatören förbinder sig att följa Bebyggelseförslaget vid projektering, och uppförande av bebyggelse och anläggningar inom kvartersmarken.

I syfte att säkerställa byggnationens överensstämmelse med Bebyggelseförslaget ska Exploatören på eget initiativ redovisa för skriftligt godkännande till Kommunens mark- och exploateringsenhet handlingar avseende gestaltning av planerad byggnation i god tid innan ansökan om bygglov inlämnas till Kommunen bygglovsavdelning. Mark- och exploateringsavdelningen har rätt att använda andra behövliga kompetenser inom kommunen (t.ex. planhandläggare, stadsarkitekt, bygglovshandläggare) för bedömning av gestaltungshandlingarna. Deras tid omfattas av administrativa kostnader som Exploatören står för enligt Avtalets § 4.2.

Om det vid projekteringen upptäcks förutsättningar som leder till behov av principiella ändringar i gestaltningen och/eller grönstrukturen ska Exploatören på eget initiativ redovisa eventuella ändringar för skriftligt godkännande till kommunens mark- och exploateringsenhet.

Avviker Exploatören från sina förpliktelser enligt denna paragraf ska vite utgå i enlighet med § 5.2.

§ 4.11 Inrapportering av geotekniska utredningar

Exploatören ska överföra resultatet av samtliga geotekniska fält- och laboratorieundersökningar i dwg-format till Norrtälje kommuns geoarkiv. Plankoordinater ska anges i referenssystemet SWEREF 99 18 00. Z-koordinat ska anges i höjdsystem RH 2000. Mätprotokoll ska innehålla X, Y och Z-koordinat för markytan, samt Z-värde för mätpunktens installationsnivå.

§ 4.12 Avfallshantering

Exploatören har tagit del av Norrtälje vatten och avfall AB:s riktlinjer "Avfallsplan" och "Avfallsföreskrifter". Det åligger Exploatören att ordna avfallshantering inom

kvartersmark så att placering av områdets avfallslösningar sker i direkt anslutning till plats där renhållningsfordon kan angöra och stanna.

Renhållningsfordonen måste också kunna vända utan att backa. Vändradier samt ytterligare direktiv ska av Exploatören inhämtas från Norrtälje Vatten och Avfall AB. På grund av trafiksäkerhetsmässiga skäl ska Exploatören ge Kommunens gatu- och parkenhet möjlighet till granskning av permanenta avfallskärls placering i förhållande till in- och utfarter från kvartersmark.

Exploatören förbinder sig att utföra bebyggelsen så att källsortering av avfall blir möjlig. Separat insamling av mat- och restavfall ska finnas, samt utrymme som möjliggör separat insamling av förpackningar och tidningar och att källsorteringen ingår i förvaltningen av området.

Under byggtiden ska separering av avfall ske.

§ 4.13 Fornlämning

Om fornlämningar påträffas i samband med utbyggnad av kvartersmark ansvarar Exploatören för anmälan till länsstyrelsen och bekostar de åtgärder som de kan kräva.

Om fornlämning påträffas i samband med utbyggnad av allmän plats ansvarar Kommunen för anmälan till länsstyrelsen. Kostnader för eventuella åtgärder faktureras Exploatören.

§ 4.14 Parkering

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. För exploatering inom Rimbo tillämpas för närvarande de villkor som framkommer i Parkeringsstrategin avseende zon 3. Parkeringslösning ska redovisas innan bygglovsansökan till kommunens mark- och exploateringsenhet.

Erforderlig parkering skall av Exploatören anordnas inom kvartersmark. Projektet har ett projektspecifikt parkeringstal på 148 parkeringsplatser avsett för boendeparkering samt 20 + 20 parkeringsplatser avsedda för vård- eller gruppboendet och förskolan.

Parkeringstal för bil	Zon 3
Lägenhet i flerbostadshus – bilplatser per antal rum (inkl. besök)	
1 ROK	0,68
2 ROK	0,90
3 ROK	1,19
4 ROK	1,36

Figur 1. Parkeringstal för bostäder, zon 3. (Parkeringsstrategi för Norrtälje stad)

Parkeringsgarage ska anordnas för att lösa merparten av parkeringsbehovet för att bevara så mycket av naturen som möjligt.

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

§ 4.15 Ledningar för el, telekommunikationer, fjärrvärme, VA-ledningar

Kommunen ska i samråd med ledningssägare och berörda kommunala förvaltningar svara för samordning av ledningsdragning och de eventuella ledningsflyttar som krävs för exploaterings genomförande. Exploatören bekostar sådan ledningsomläggning inom kvartersmark som är nödvändig till följd av exploateringen.

Befintliga anläggningar ska hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden.

§ 5 ÖVRIGA VILLKOR

§ 5.1 Säkerhet

Bolaget ska, innan tillträde enligt § 3.1.4 kan ske, erlagga en moderbolagsgaranti som biläggs detta avtal, Bilaga 10.

§ 5.2 Viten

Om Exploatören brister i det rätta fullgörandet av Marköverlåtelseavtalet ska Exploatören till Kommunen erlagga vite i enlighet med detta Avtal.

5.2.1 Kvartersanläggningar på kommunal mark

Om Exploatörens rätt att placera anläggningsdelar i allmän platsmark, även rätt att placera byggnadselement, inte medgetts av Kommunen och säkrats med avtal enligt Avtalets § 3.2, Servitut och ledningsrätter samt andra upplåtelser, ska Bolagen erlagga vite till Kommunen om 250 000 (tvåhundrafemtiotusen) kronor för varje avvikelse.

5.2.2 Skydd av befintlig vegetation

Enligt Avtalets § 4.5, Befintlig vegetation och park, om arbete sker invid utpekad vegetation ska skyddsåtgärder vidtas så att skada på rötter, grenar eller stam ej uppstår. Vid överträdelse ska Exploatören erlagga vite enligt det belopp som beräknas i samband med den inspektion som vegetationen som sker inför exploateringsstart vilket utgår per skadat träd enligt Alnarpsmodellen, se Bilaga 7.

5.2.3 Nyttjande av Kommunens mark

Nyttjar Exploatören olovligen Kommunens mark och rättelse inte sker i enlighet med Avtalets § 4.8.1, Etableringsplan, APD och trafikanordningsplan samt nyttjande av allmän platsmark för byggetablering. ska Exploatören erlägga vite med 500 kronor/ kvm mark och vecka.

5.2.4 Dagvatten- och skyfallshantering

Vid avvikelse från Avtalets § 4.9, Dagvatten, krävs godkännande från Kommunen. Vite för genomförande utan godkännande erläggs av Exploatören till Kommunen med 3 000 000 (tremiljoner) kronor.

5.2.5 Gestaltning

Avvikelse av gestaltning mm kräver godkännande från Kommunen enligt Avtalets § 4.10, Gestaltning. Vite för genomförande utan godkännande erläggs av Exploatören till Kommunen med 5 000 000 (femmiljoner) kronor. Med avvikelse från gestaltningen i projektförslaget menas att utförandet, på mer än ett ringa sätt, avviker på ett sådant sätt att upplevelsen av gestaltningen förändras exempelvis genom utbyte av material, form, färg, fönstersättning, volym eller annan konceptuell förändring.

Vite enligt detta avtal förfaller till betalning omedelbart då vitesgrundande omständighet inträffar.

Oaktat om rätt till vite föreligger har Kommunen alltid rätt att erhålla ersättning för faktisk skada som Kommunen lider på grund av Exploatörens avtalsbrott. Utgivande av vite inverkar ej på Kommunens rätt att göra andra påföljder, såsom skadestånd, gällande anledning av kontraktsbrott.

5.2.6 Skador på allmän platsmark

Om Exploatörens schakt medför skador på berg på allmän plats ska Exploatören till Kommunen utge vite med 5000 kr/kvm påverkad allmän platsmark. Exploatören ska därutöver återställa marken enligt Kommunens anvisningar.

§ 5.3 Överlåtelse av Marköverlåtelseavtalet och/eller Fastigheten

Exploatören får inte utan av Kommunens skriftliga godkännande överlåta Marköverlåtelseavtalet på annan part. Kommunens skriftliga godkännande kan endast ges av ett behörigt organ i enlighet med den vid tidpunkten för detta Avtals tecknande gällande delegationsordning. Undantag från ovanstående gäller om det vid tillträde till respektive etapp finns ett dotterbolag bildat för ändamålet. Dotterbolaget till Tranvik Projekt AB kan vid tillträdet till respektive fastighet inträda för bolaget Tranvik Projekt AB.

För det fall Exploatören överlåter fastighet eller del av fastighet inom Exploateringsområdet till annan kvarstår Exploatörens åtaganden enligt detta avtal om

inte Kommunen skriftligen har samtyckt till att Exploatören ska befrias från dessa, jämför § 5.1 om Säkerhet ovan.

Exploatören förbinder sig vid vite av 3 000 000 kronor i penningvärde 2025-06-13 att vid överlåtelse av äganderätten till fastigheterna inom Exploateringsområdet tillse att de nya ägarna övertager samtliga förpliktelser enligt detta avtal genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa följande bestämmelse:

Om Fastigheten delats upp i flera fastigheter får vitesbeloppet fördelas i proportion till den totala byggrätten inom Fastigheten. Vid överlåtelse av sådan fastighet äger Exploatören rätt att i ovanstående bestämmelse i avtalet angående överlåtelsen ange detta lägre vitesbelopp. Exploatören ska samråda med Kommunen om fördelning av vitesbelopp enligt ovan.

Om Exploatören ska utge vite enligt denna paragraf ska vitet omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning genom användning av konsumentprisindex eller det index som kan komma ersätta det.

§ 5.4 Tidplan

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

Följande bedömningar är:

Beslut inför genomförandeskedet

Godkännande och antagande av detaljplan	Q3 2025
Godkännande och antagande av marköverlåtelseavtal	Q3 2025
Detaljplanen får laga kraft	Q4 2025

Genomförande

Upphandling detaljprojektering	Q4 2025
Detaljprojektering	Q4 2025
Upphandling entreprenad	Q2 2026

Utbyggnad allmän plats

Q3 2026 – Q3 2028

Genomförande kvartersmark

Ettapp 1

Tillträde	Q2 2027
Byggnation	Q2 2027-Q2 2028

Ettapp 2

Tillträde	Q2 2028
Byggnation	Q2 2028-Q2 2029

Ettapp 3
Tillträde
Byggnation

Q2 2029
Q2 2029-Q2 2030

§ 5.5 Avtalets giltighet

Detta Marköverlåtelseavtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt eller skadeståndsskyldighet för någondera Parten om inte

- dels behörig politisk instans senast 2025-09-22 godkänner Marköverlåtelseavtalet genom beslut som senare vinner laga kraft,
- dels behörig politisk instans antar ny detaljplan enligt § 1.2 senast 2025-09-22, genom beslut som senare vinner laga kraft,
- dels behörig politisk instans godkänner investeringsärendet som motsvarar utbyggnadskostnaderna för detta avtal senast 2025-09-22.

Om Parterna så överenskommer kan ovanstående villkorstider förlängas om särskilda skäl föreligger. Överenskommelse om förlängning ska ske skriftligt och ska vara godkänd enligt gällande vid den aktuella tidpunkten delegationsordningen.

§ 5.6 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

Rimbo den

För Norrtälje kommun

För Tranvik Projekt AB

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

BILAGOR

1. Detaljplanekarta
2. Gestaltungsförslag
3. Marköverlåtelseområdet samt karta över fastighetsindelning inkl etappindelning
4. Beräkning av köpeskilling
5. Ljust BTA definition
6. Överenskommelse om fastighetsreglering
7. Alnarpsmodellen
8. Riktlinjer för dagvattenhantering vid exploatering
9. Dagvattenutredning
10. Moderbolagsborgen