

# EXPLOATERINGSAVTAL

Karljohansvampen 1 och del av fastigheten Tälje 3:1 i Norrtälje stad

## BERÖRDA FASTIGHETER

Karljohansvampen 1, Tälje 3:1

## PARTER

Norrtälje kommun  
Box 800  
761 28 Norrtälje

Org. nr. 212000-0217

nedan kallad Kommunen

Simply More AB  
Planetvägen 66  
761 64 Norrtälje

Org. nr. 556489-6016

nedan kallad Bolaget

## Bilagor:

- Bilaga 1 – Planområdet
- Bilaga 2 – Område för fastighetsreglering
- Bilaga 3 – Ansökan om lantmäteriförrättning
- Bilaga 4 – Parkeringsavtal
- Bilaga 5 – Gatukostnadskalkyl
- Bilaga 6 – Riktlinjer för dagvattenhantering vid exploatering



## BAKGRUND

Hösten 2016 inkom Simply More AB med en förfrågan om att bygga bostäder på sin fastighet Karljohansvampen 1. Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutade 2016-12-21 att godkänna sökanden att på egen bekostnad i samråd med Kommunstyrelsekontoret pröva en ny detaljplan för Karljohansvampen 1. Kommunen och bolaget har träffat ett planeringsavtal rörande planläggningen av Karljohansvampen 1 och bolaget har vidare, tillsammans med Kommunen, upprättat ett förslag till en ändrad detaljplan för Karljohansvampen 1, med tillhörande planbeskrivning.

Syftet med detta avtal är att klargöra hur exploateringen inom detaljplanen för Karljohansvampen 1 skall genomföras samt reglera Bolagets åtaganden gentemot Kommunen.

Bolaget har för avsikt att uppföra ett flerbostadshus om totalt 4 våningar, vilket med tänkt lägenhetssammansättning skulle ge ett tillskott om ca 25 lägenheter inom planområdet.

## AVTALSOMRÅDE

Planområdet är beläget i Solbacka, ca 2 km nordost om centrala Norrtälje och omfattar ca 3 300 kvm, varav fastigheten Karljohansvampen 1 kvm utgör ca 1550 kvm. Området består av den privatägda fastigheten Karljohansvampen 1 samt del av den kommunala fastigheten Tälje 3:1. Detaljplanen planläggs för bostäder, parkering, bussgata samt lokalgata.

Avtalsområdet överensstämmer med planområdet som framgår av plankartan tillhörande antagandehandlingen till detaljplanen för fastigheten Karljohansvampen 1 och del av fastigheten Tälje 3:1 i Norrtälje stad, se [bilaga 1](#).

## AVTALETS GILTIGHET

Detta avtal är endast giltigt under förutsättning

- att behörig politisk instans godkänner exploateringsavtalet senast vid antagande av detaljplanen.
- att behörig politisk instans antar detaljplan avseende projektet senast 2020-01-14 genom beslut som vinner laga kraft.

Bolaget är medvetet om att kommunfullmäktige inte är bunden av detta avtal vid antagandeprövningen av detaljplanen.

Om parterna så överenskommer kan ovanstående villkorstider förlängas om särskilda skäl föreligger. Om avtalet förfaller på ovanstående grunder sker detta utan ersättningsrätt för någondera parten.



## AVTALSVILLKOR

### 1 §. Markregleringar

Ett område om ca 185 kvm från den kommunala fastigheten Tälje 3:1 ska överföras till fastigheten Karljohansvampen 1 för att tillgodose exploateringsens parkeringsbehov. Se grönmarkerad yta i bilaga 2. Samtidigt ska ett område om ca 55 kvm överföras från fastigheten Karljohansvampen 1 till Kommunens fastighet Tälje 3:1 för att möjliggöra uppförandet av en vändplan. Se rödmarkerad yta i bilaga 2.

Kommunen ska, utan kostnad, erhålla all mark inom detaljplanen som angivits som allmän platsmark. Samtidigt ska Bolaget, utan kostnad, erhålla den kommunala mark inom detaljplanen som angivits som kvartersmark för bostäder. Kommunen tar fram avtal för överenskommelse om fastighetsreglering, vilka Bolaget ansvarar för att de blir påskrivna snarast efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

För Kommunen sker tillträde till rödmarkerad yta (bilaga 2) i samband med att planen vunnit laga kraft. För Bolaget sker tillträde till grönmarkerad yta (bilaga 2) efter det att slutbesiktning skett av Kommunens genomförande av anläggningar enligt 5 § nedan.

### 2 §. Lantmäteriförrättning

Kommunen ansvarar för att, på grundval av överenskommelserna om fastighetsreglering i § 1, inge ansökan om fastighetsreglering till Lantmäteriet. Ansökan skall ske snarast efter det att detaljplanen har vunnit laga kraft. Ansökan och överenskommelse om fastighetsreglering finns bilagda avtalet i bilaga 3.

Samtliga fastighetsbildningsåtgärder, förrättningskostnader och ledningsåtgärder som erfordras för exploateringsens genomförande skall bekostas av Bolaget.

### 3 §. Ansvar inom kvartersmark

Bolaget ansvarar och bekostar samtliga anläggningar inom kvartersmark, vilket förutom bebyggelse även omfattar bland annat ledningar. Det åligger Bolaget att svara för att gemensamma anläggningar inom detaljplanens kvartersmark anläggs och bekostas, såsom; cykelparkeringar, grönytor, sopanläggning m.m.

Byggtrafik till och från exploateringsområdet ska ske så att störningarna begränsas i möjligaste mån. Bolaget ansvarar för att informera berörda grannfastigheter om de kommande exploateringsarbetena som kan anses vara störande. Hänsyn ska tas till säkra och funktionella allmänna gång- och cykelstråk, busshållplatser m.m. under byggtiden.

#### 4 §. Åtaganden för uppfyllande av parkeringstal

Bolaget förbinder sig att följa Kommunens antagna parkeringsstrategi (2016-12-19) för exploatering inom parkeringszon 3, såvida Bolaget ej uppfyller de krav om vissa specifika mobilitetsåtaganden för reducerat parkeringstal som framkommer i bilagt parkeringsavtal, bilaga 4.

Parkeringsavtalet tecknas i samband med detta avtals tecknande, senast innan detaljplanen går upp för antagande. Parkeringsavtalet förfaller i dess helhet om det vid bygglovsansökan visar sig att Bolaget i sin ansökan uppfyller de standardkrav för parkeringstal som framkommer av parkeringsstrategin.

I enlighet med gällande parkeringsstrategi och med Bolagets angivna lägenhetssammansättning framkommer ett projektspecifikt parkeringstal om 17,66 ~ 18 parkeringsplatser, enligt nedan tabell. Då denna mängd ej ryms inom Bolagets egen fastighet finns behov av antingen en omfördelning av lägenhetssammansättningen för att minska det projektspecifika parkeringstalet eller alternativt följa de olika mobilitetsåtgärder som framkommer av parkeringsavtalet, för att på så sätt erhålla reducerat parkeringstal. I nedan tabell framkommer även det reducerade parkeringstalet som ligger på 15 parkeringsplatser samt ytterligare 1 parkeringsplats för bilpolsbil.

Bil- och cykelparkeringstal								
Lägenhetsfördelning	Antal rum	Parkeringstal exkl. besök	Antal parkeringsplatser exkl. besök	Parkeringstal besöksplatser	Antal besöksplatser	Totalt antal parkeringsplatser	Cykel tal	Totalt antal cykelparkeringsplatser
1 rum	22	0,58	12,76	0,1	2,2	14,96	1	22
2 rum	3	0,80	2,4	0,1	0,3	2,7	1,5	4,5
3 rum	0	1,09	0	0,1	0	0	2	0
4 rum eller fler	0	1,26	0	0,1	0	0	2,5	0
Summa	-	-	15,16	-	2,5	17,66	-	26,5
Reduktion gröna p-tal	-	-	-25%	-	-25%	-25%	-	-
Bilpoolsbil	-	-	-	-	-	1	-	-
Totalsumma	25	-	11,37	-	1,87	14,24	-	26,5

#### 5 §. Anläggande av allmän plats inom detaljplanen samt kostnader härför

Kommunen ska vara huvudman för allmän plats. Kommunen ansvarar för projektering, upphandling och anläggande av allmän plats.

Det åligger Bolaget att inhämta tillstånd från Kommunens gatu- och parkavdelning angående var och hur in- och utfarter från fastigheten kan anläggas och anslutas till Kommunens gatanläggning. Anläggningarna ska redovisas i höjdsatta bygghandlingar, som ska godkännas av Kommunens gatu-

och parkavdelning innan arbetet med de fysiska åtgärderna påbörjas. Koordinatsystem enligt höjd RH 2000, plan SWEREF 991800.

Det åligger Bolaget att inhämta tillstånd från Kommunens gatu- och parkavdelning om lämpliga in- och utfarter för exploaterings byggtrafik innan byggstart och övriga förberedande exploateringsåtgärder sker.

Om Bolagets åtgärder kräver intrång på allmän plats ska schakttillstånd ansökas om och vara beviljat i god tid innan exploateringsarbetena påbörjas.

Bolaget kommer att erlægga gatukostnadsersättning enligt nedan kalkylerade kostnad, se bilaga 5. Kommunen kommer att ta in anbud för projektering och anläggning av gatorna och därefter anlita den entreprenör som anger lägsta kostnaderna.

Gatukostnaderna har kalkylerats av Kommunen 2017-10-24 till **632 500 kronor**. Kalkylen bifogas i bilaga 5. Bolaget ska bekosta den totala kalkylerade kostnaden för allmän plats inom detaljplanen.

Erläggande av gatukostnader och säkerhet härför, ska ställas enligt följande:

1. Bolaget ska överlämna en bankgaranti **gällande 600 000 (sexhundrausen) kronor** till Kommunen.
2. Senast 30 dagar efter att detaljplanen vunnit laga kraft, inlämnas bankgarantin enligt ovan till Kommunen.
3. Inom 30 dagar från det att slutbesiktning skett och samtliga anläggningar har godkänts, skall Bolaget till Kommunen betala gatukostnaderna mot faktura i enlighet med ovan kalkylerade belopp.
4. Inom 30 dagar från det att slutbetalning av samtliga anläggningar erhållits, återlämnar Kommunen bankgarantin.

Vid dröjsmål med betalningar utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:365) från förfallodagen.

Kommunen kommer att anlägga den allmänna platsen innan Bolaget påbörjar exploateringsarbeten på kvartersmark, enligt en tidplan som överenskommes med Bolaget.

Eventuella skador på vägar eller andra allmänna anläggningar inom detaljplanen, vilka kan hänföras till exploateringsarbetena på kvartersmark, skall åtgärdas och bekostas av Bolaget. I samband med slutbesiktning av byggnationen inom kvartersmark skall skadebesiktning ske och eventuell skador ska åtgärdas skyndsamt. Bolaget bekostar och initierar besiktning.



## 6 §. 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.

## 7 §. Nybyggnadskarta, lov och tillstånd

Bolaget ansöker om och bekostar nybyggnadskarta samt erlägger avgift för bygglov.

Bolaget ombesörjer att övriga för exploateringen erforderliga tillstånd, lov och godkännanden söks, bekostas och efterföljs.

## 8 §. VA-anlutningar

Bolaget skall samråda med Kommunen vid planering av bebyggelsen inom fastigheten vad gäller de tekniska förutsättningarna att ansluta till Kommunens vatten-, spill-, och dagvattenanläggningar. VA-anlutning sker till kommunal förbindelsepunkt.

Det åligger Bolaget att betala anläggningsavgifter för anlutning av fastigheten till Kommunens allmänna vatten- och avloppsanläggning i enlighet med Kommunens, vid varje tillfälle, gällande VA-taxa och vid tidpunkten för anvisning av förbindelsepunkt.

Kostnader för eventuella nya förbindelsepunkter eller flytt av befintliga förbindelsepunkter regleras enligt gällande VA-taxa.

## 9 §. Dagvatten

Dagvattenhantering inom planområdet ska ske i enlighet med Kommunens antagna dagvattenstrategi, antagen i kommunfullmäktige 2017-11-06. Kommunens förtydligande av detta finns i bilaga 6; *Riktlinjer för dagvattenhantering vid exploatering*. Dagvattenhanteringen ska samrådats och godkännas av Kommunen innan byggstart. Anläggningen, samt projektering av denna, bekostas av Bolaget.

I och med exploateringen av Karljohansvampen 1 behöver ett större helhetsgrepp tas kring regn och skyfallshantering inom en större radie kring fastigheten. De planerade åtgärderna för hantering och fördröjning av olika slags regn och skyfall är ett delat ansvar mellan Kommunen och VA-huvudmannen och i detta fall även för Bolaget. I samband med att detaljplanen för Karljohansvampen 1 vinner laga kraft kommer åtgärderna för detta att projekteras av Kommunen och projekteringen kommer bland annat att mynna ut i en kostnadsfördelning utifrån de mängder vatten som Kommunen respektive fastigheten Karljohansvampen 1 ansvarar för att omhänderta.



Av de kostnader som uppkommer ansvarar Bolaget för sin del av totalen. Bolaget erlägger till Kommunen ersättning för faktiskt uppkomna kostnader för de delar av åtgärderna som de bär ansvaret för. Ersättningen uppgår dock som högst till ett belopp om 250 000 kr.

#### **10 §. Övriga anslutningar**

Bolaget rekviderar och erlägger avgift för anslutning till el, bredband, eventuell fjärrvärme m.m.

Om inom exploateringsområdet befintliga elledningar eller övriga ledningar behöver ändras eller flyttas förbinder sig Bolaget att ombesörja samt bekosta erforderliga arbeten.

#### **11 §. Sophantering**

Det åligger Bolaget att ordna sophantering så att placering av sopkärl sker i direkt anslutning till plats där renhållningsfordon kan angöra och stanna.

#### **12 §. Övriga exploateringsåtgärder**

Bolaget ansvarar för och bekostar samtliga övriga exploateringsåtgärder för genomförande av projektet, såvida inte annat framgår av detta avtal.

#### **13 §. Tidplan**

Projektets preliminära tidplan är enligt följande:

Lagakraftvunnen detaljplan*	Q1 2020
Start av byggnation på allmän plats	Q2 2020
Start av byggnation på kvartersmark	Q1 2021
Färdigställande av byggnation	Q2 2022

Den preliminära tidplanen enligt ovan bygger på en optimal process och kan komma att ändras. Parterna ska fortlöpande revidera tidplanen vid behov.

*\* Vid eventuell överklagan av detaljplanen kan processen för överklagan komma att förskjuta tidpunkten för lagakraftvunnen plan avsevärt.*



#### **14 §. Överlåtelse av avtalet och ägarförändringar**

Detta avtal får inte överlåtas utan Kommunens skriftliga medgivande. Sker överlåtelse till annan part eller om förändringar sker i Bolagets styrelsestruktur, äger Kommunen rätt att få insikt därom och därtill ge sitt skriftliga godkännande till styrelsens nya sammansättning. Denna rätt upphör när Bolaget fullföljt sina åtaganden i enlighet med detta avtal.

#### **15 §. Förbehåll vid överlåtelse av fast egendom**

Bolaget förbinder sig vid vite att vid varje överlåtelse av fast egendom som omfattas av detta avtal, antingen göra 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 detta avtal.

Kopia av avtal om överlåtelse av fast egendom som omfattas av detta avtal skall tillsändas Kommunen.

#### **16 §. Skadestånd**

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

#### **17 §. Tvist**

Tvist med anledning av detta avtal skall avgöras av allmän svensk domstol.

-----

*Signatursida följer*





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

## Underskrifter

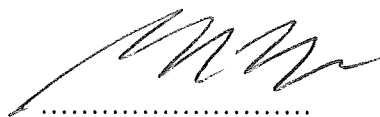
Norrtälje den 2019- .....

Norrtälje den 2019-<sup>08-29</sup>.....

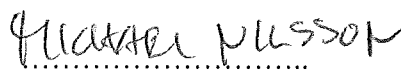
Norrtälje kommun  
För kommunstyrelsen

Simply More AB

.....  
Bino Drummond  
Kommunstyrelsens ordf.

  
.....  
Michael Nilsson

.....  
Ulla-Marie Hellenberg  
Kommundirektör

.....  
  
.....  
Namnförtydligande

.....  
Liv Braathen  
Exploateringsingenjör

**PLANBESTÄMMELSER**

Följande gäller inom området med nedanstående beteckningar. Endast angivnen användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

**GRÄNSBETECKNINGAR**

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

**ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN**

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap. 4 kap 5 § 2

- Bussgata
- GATA<sub>1</sub>
- GATA<sub>2</sub>
- Lokeigata

**Kvarteretsmark. 4 kap 5 § 3**

- Bostäder
- Parkering

**EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK**

Bebyggandets omfattning

Största exploatering är 60 kvadratmeter byggnadsarea. 4 kap 11 § 1

Marken får inte försas med byggnad. 4 kap 11 § 1

Marken får endast försas med komplementbyggnad. 4 kap 11 § 1

Högsta nockhöjd i meter. 4 kap 11 § 1

Största takvinkel i grader. 4 kap 11 § 1

Balkonger får endast uppföras mot innergården

Ingångar av balkonger får inte tillåtas. 4 kap 16 § 1

Balkonger, burspråk och entrélok får kräva ut max 1,5 meter fritt

fasadly. 4 kap 16 § 1

Mer gata ska tillåtas utifrån vara höjden minst 1,5 meter fritt

underliggande vägnas fasadly. 4 kap 16 § 1

**Markens anordnande och vegetation**

Marken är avsedd för förhöjning av dagvatten. 4 kap 10 §

Marken är avsedd för dikta. 4 kap 10 §

Stängsel och utfart

Stängsel o o o o Utfart för inte användas. 4 kap 9 § 6

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

Genomförandefid

Genomförandefid är 10 år. 4 kap 21 §

**Ändrad lovpålit**

Marklov krävs även för markåtgärder som förelämnar markens genomsläpplighet. 4 kap 15 § 3

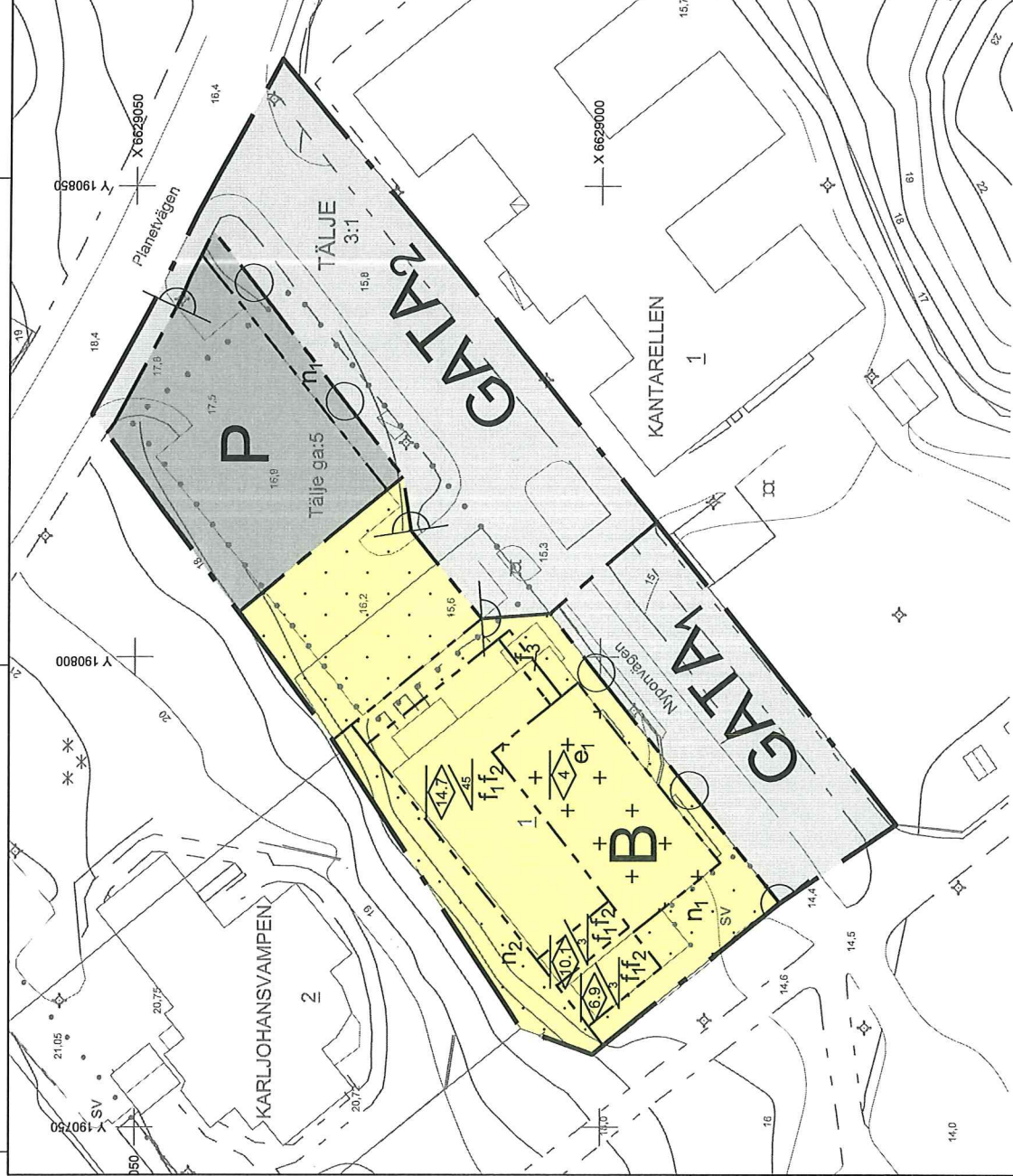


Godkänd av KS  
Antagen av KS  
Laga kraft

Detailplan för fastigheten Karljohansvampen 1 och del av fastigheten Tälje 3:1 i Norrtälje stad

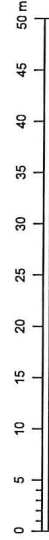
Samrådshandling 2018-01-10  
Granskningshandling 2018-12-20  
ANTAGANDEHANDLING 2019-04-05

Helena Purmonen  
Planchef  
Isabell Eberkvist  
Planarkitekt



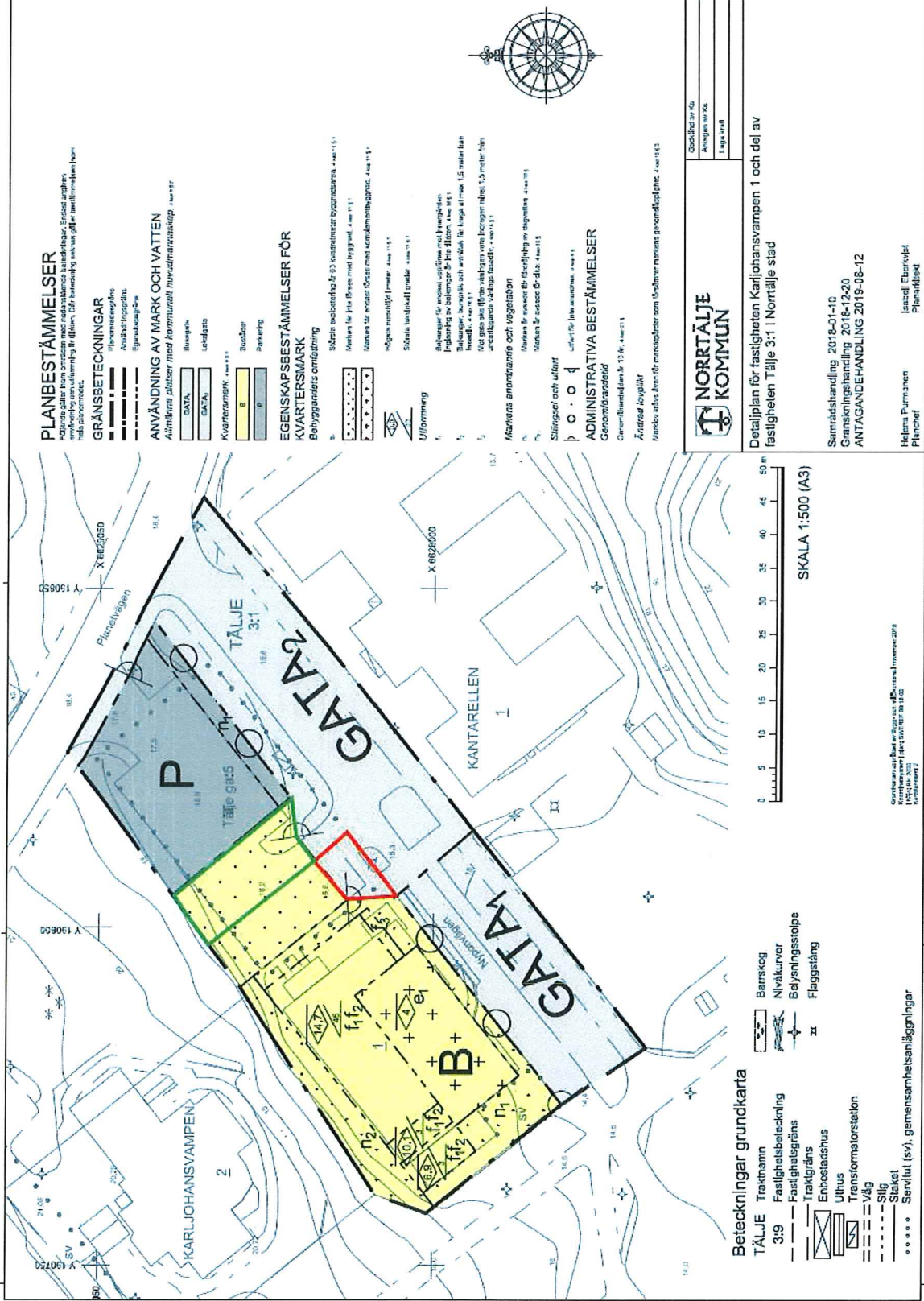
**Beteckningar grundkarta**

- TÄLJE Traktamn
- 3:9 Fastighetsbeteckning
- Traktgräns
- Enbostadshus
- Uthus
- Transformatorstation
- Väg
- Stig
- Staket
- Servitut (sv), gemensamhetsanläggningar
- Barrskog
- Nivåkurvor
- Belysningsstolpe
- Flaggstäng



SKALA 1:500 (A3)

Grundkartan upprättad av Byggnads- och miljökontoret i november 2018  
Koordinatsystem i plan: SWEREF 99 18 00  
Foliosnummer: 2



**PLANBESTÄMMELSER**

Ägare eller bostadsnärstående med naturligt besöksställe, såsom angränsande område eller utställningslokal, får bostadsbyggnader eller mellanhägnad i fastighetens område.

**GRÄNSBETECKNINGAR**

- Gränsbeteckning
- Ännu ej fastslagen
- Egenhetens grän

**ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN**

Äldre bostäder med kommunalt huvudvattenledningsnät

- Övergång
- Övergång
- Övergång

**EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK**

Betygsgrens omgivning

- Stadsplaneringsbestämmelser för byggnadsområdet
- Marken för plan försvaret med byggnad
- Marken för annan översikt med samordningsplan
- Öppen mark till plan
- Södra landskapsplan

**Utvärdering**

- Byggnader för utställnings- och konferensändamål
- Byggnader för utställnings- och konferensändamål
- Byggnader för utställnings- och konferensändamål

**Markens anordning och vegetation**

- Marken för anordning av vegetation
- Marken för anordning av vegetation
- Marken för anordning av vegetation

**Ställning och utformning**

- Ställning och utformning
- Ställning och utformning
- Ställning och utformning

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

- Genomförningsplan
- Genomförningsplan
- Genomförningsplan

**Övrigt**

- Övrigt
- Övrigt
- Övrigt

**Övrigt**

- Övrigt
- Övrigt
- Övrigt



Samrådshandling 2018-01-10  
Granskningshandling 2018-12-20  
ANTAGANDEHANDLING 2019-08-12

Helena Purmanen  
Planchef

Isacell Eberqvist  
Planchef

SKALA 1:500 (A3)

0 5 10 15 20 25 30 35 40 45 50 m

Genomförningsplan för byggnadsområdet Karljohansvampen 2019  
1:500 (A3) (2019-08-12)

**Beteckningar grundkarta**

- Tälje Traktnamn
- 3:9 Fastighetsbeteckning
- Fastighetsgränns
- Traktgränns
- Enbostadshus
- Uthus
- Transformatorstation
- Väg
- Slip
- Staket
- Servitut (sv), gemensamhetsanläggningar
- Barnskog
- Nivåkurvor
- Belysningsstolpe
- Flaggstäng

## ANSÖKAN OCH ÖVERENSKOMMELSE OM FASTIGHETSREGLERING

### BERÖRDA FASTIGHETER

#### Stockholm Län

#### Norrtälje Tälje 3:1

Norrtälje kommun

Org.nr. 212000-0217

Box 800

761 28 Norrtälje

*Nedan kallad Kommunen*

Kontaktperson: Liv Braathen; liv.braathen@norrtalje.se

#### Stockholm Län

#### Norrtälje Karljohansvampen 1

Simply More AB

Org.nr. 556489-6016

Planetvägen 66

761 64 Norrtälje

*Nedan kallad Bolaget*

Kontaktperson: Michael Nilsson; michael.nilsson@simplymore.se

### BAKGRUND

Hösten 2016 inkom Simply More AB med en förfrågan om att bygga bostäder på sin fastighet Karljohansvampen 1. Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutade 2016-12-21 att godkänna sökanden att på egen bekostnad i samråd med Kommunstyrelsekontoret pröva en ny detaljplan för Karljohansvampen 1. Genomförandet av detaljplanen fordrar en fastighetsreglering där mark överförs mellan fastigheterna Karljohansvampen 1 och Tälje 3:1.

### FASTIGHETSREGLERINGEN AVSER

Ett område på ca 185 kvm på fastigheten Tälje 3:1 ska överföras till fastigheten Karljohansvampen 1 för att tillgodose exploateringsens parkeringsbehov, se grönmarkerad yta på bilaga 1. Samtidigt ska ett område på ca 55 kvm överföras från fastighet Karljohansvampen 1 till kommunens fastighet Tälje 3:1 för att möjliggöra uppförandet av en vändplan, se rödmarkerad yta på bilaga 1.

Den exakta ytan fastställs av Lantmäteriet i samband med förrättningen. Parterna är skyldiga att tåla mindre justeringar av markens areal, gränser, rättigheter m.m. som Lantmäteriet anser nödvändiga.

### KÖPESKILLING, MELLANLIKVID

Fastighetsregleringen ska verkställas utan ersättning för någondera part.



## VILLKOR

### 1 §. Tillträdesdag

För Kommunen sker tillträde till rödmarkerad yta (bilaga 1) i samband med att planen för Karljohansvampen 1 vunnit laga kraft. För Bolaget sker tillträde till grönmarkerad yta (bilaga 1) efter avstämning med Kommunen, efter det att slutbesiktning skett av allmän plats inom detaljplanen.

### 2 §. Förrättningskostnader

Bolaget står för samtliga förrättningskostnader.

### 3 §. Aktmottagare

Kopia av de slutliga förrättningshandlingarna (akten) ska skickas till: Norrtälje kommun, Mark- och exploateringsavdelningen, Att: Liv Braathen, Box 800, 761 28 Norrtälje samt till Simply More AB, Att: Michael Nilsson, Planetvägen 66, 761 64 Norrtälje.

### 3 §. Ansökan om lantmäteriförrättning

Denna överenskommelse utgör även ansökan om lantmäteriförrättning.

-----

Denna överenskommelse är upprättad i 3 (tre) exemplar av vilka parterna tagit var sitt och ett exemplar har skickats till Lantmäterimyndigheten.

### Underskrifter

Norrtälje 2018- .....

Norrtälje 2018- 08-29 .....

### Ägare av Tälje 3:1

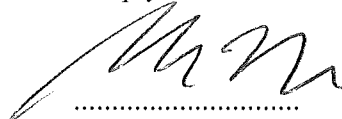
Norrtälje kommun  
För kommunstyrelsen

.....  
Roger Gustafsson  
Tf. Mark- och Exploateringschef

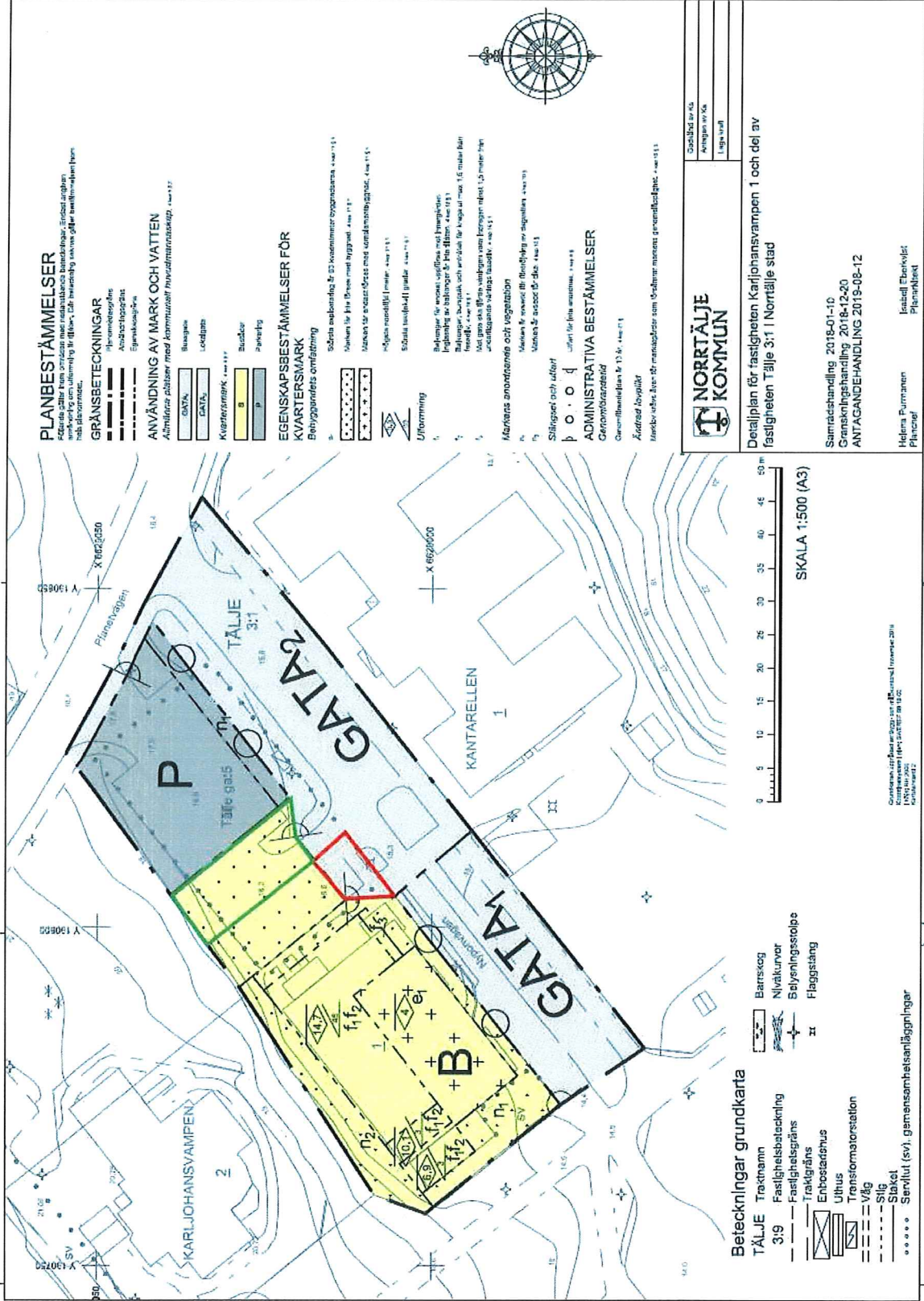
.....  
Liv Braathen  
Exploateringsingenjör

### Ägare av Karljohansvampen 1

Simply More AB

  
.....

# Bilaga 1 - Ansökan om lantmäteriförfattning





## Parkeringsavtal för Karljohansvampen 1

Norrtälje kommun, 212000-0217 ("Kommunen") och Simply More AB, 556489-6016 ("Fastighetsägaren"), ingår härmed följande avtal avseende tillhandahållande av parkeringsplatser vid exploateringen av fastigheten Karljohansvampen 1 ("Fastigheten").

### 1. ÖVERENSKOMMELSE

- 1.1 Fastighetsägaren har valt att lösa sin skyldighet att, enligt detaljplan och gällande parkeringsnorm, ordna utrymme för parkering på sätt som framgår av detta avtal avseende angivna bil- och cykelparkeringstal, fördelningar och begränsningar. Bilaga 1 Mobilitetsåtgärder innehåller förutsättningar och resultat (krav) för Fastigheten för att Kommunen ska kunna reducera parkeringstalet. Fastighetsägaren är införstådd med att reduktionen enbart möjliggörs om Fastighetsägaren uppfyller samtliga sina åtaganden avseende samutnyttjande och mobilitetsåtgärder enligt detta avtal och att sådana åtaganden är av väsentlig betydelse för Kommunen.

Bil och cykelparkeringstal								
Lägenhetsfördelning	Antal rum	Parkeringstal exkl. besök	Antal parkeringsplatser exkl. besök	Parkeringstal besöksplatser	Antal besöksplatser	Totalt antal parkeringsplatser	Cykel tal	Totalt antal cykelparkeringsplatser
1 rum	22	0,58	12,76	0,1	2,2	14,96	1	22
2 rum	3	0,80	2,4	0,1	0,3	2,7	1,5	4,5
3 rum	0	1,09	0	0,1	0	0	2	0
4 rum eller fler	0	1,26	0	0,1	0	0	2,5	0
Summa	-	-	15,16	-	2,5	17,66	-	26,5
Reduktion gröna p-tal	-	-	-25%	-	-25%	-25%	-	-
Bilpoolsbil	-	-	-	-	-	1	-	-
Totalsumma	25	-	11,37	-	1,87	14,24	-	26,5

Fastigheten ska ordna femton (15) bilparkeringsplatser för boende och besökare till boende samt en (1) bilparkeringsplats för bilpoolsbil. Fastigheten ska ordna (tjugosju) 27 cykelparkeringsplatser, varav fjorton (14) ska ordnas inomhus och tretton (13) ska ordnas utomhus.

- 1.2 Fastighetsägaren åtar sig att tillse att de bil- och cykelparkeringsplatser som anges i punkt 1.1 tillhandahålls på Fastigheten fr.o.m. det att Kommunen utfärdat slutbesked avseende Fastigheten.
- 1.3 Varje bilparkeringsplats ska alltid vara tillgänglig för in- och utfart utan att vara beroende av annan omständighet såsom exempelvis att annan bilparkeringsplats är ledig.



- 1.4 Fastighetsägaren åtar sig vidare att tillhandahålla de boende på Fastigheten de mobilitetsåtgärder som framgår av Bilaga 1 ("Mobilitetsåtgärderna"). Mobilitetsåtgärderna ska tillhandahållas på angivet sätt från och med det att den första boenden erhåller tillträde till boende på Fastigheten och i tio (10) år räknat från det att Kommunen utfärdat slutbesked avseende Fastigheten.
- 1.5 Fastighetsägaren ska vartannat kalenderår, med det första kalenderåret efter det att den första boende erhållit tillträde till Fastigheten såsom kalenderår ett, avge en skriftlig rapport till Kommunen. Rapporten ska omfatta beskrivning av status och användningen av Mobilitetsåtgärderna under de två gångna kalenderåren. Av rapporten ska framgå a) bilpoolsbilarnas beläggningsgrad innefattande antal personer som använt bilpoolsbilar, och b) en översiktlig redogörelse av hur övriga tillgängliga resurser/tjänster nyttjats, under den tvåårsperiod som rapporten avser samt hur planeringen av mobilitetstjänsterna i kommande period avses drivas.
- 1.6 Fastighetsägaren är införstådd med att nu överenskomna parkeringstal och Mobilitetsåtgärder avseende Fastigheten baseras på (i) att fördelningen av lägenheter och verksamheter, och (ii) att parkeringstalen, avseende Fastigheten, anordnas och upprätthålls.
- 1.7 Kommunen har, om Kommunen anser att det finns anledning att anta att Fastighetsägaren inte fullgjort sina åtaganden enligt detta avtal, rätt att på begäran ta del av Fastighetsägarens bokföring, räkenskaper, avtal och annan information i den utsträckning som krävs för att kontrollera att Fastighetsägaren fullgjort sina åtaganden enligt detta avtal.

## 2. ÖVERLÅTELSE AV SKYLDIGHETERNA ENLIGT DETTA AVTAL

Det åligger Fastighetsägaren (och samtliga eventuella senare ägare av Fastigheten) att tillse att Fastighetsägarens åtaganden enligt detta avtal åläggs senare ägare av Fastigheten. Fastighetsägaren får inte utan Kommunens skriftliga medgivande överlåta de skyldigheter som framgår av detta avtal.

## 3. VITE

- 3.1 Om Fastighetsägaren brister i sitt åtagande i enlighet med vad som regleras i punkterna 1.1, 1.2 eller 1.3 utgår för varje brist, såsom avseende antal, placering och/eller annan åtgärd som motverkar tänkt nyttjande av bilparkeringsplatser, ett vite om 450.000 kr, samt för varje brist, avseende antal och/eller placering av cykelparkeringsplatser, ett vite om 50.000 kr.
- 3.2 Om Fastighetsägaren brister i sitt åtagande i enlighet med vad som regleras i punkt 1.5 utgår ett vite om 100.000 kr per påbörjad 30-dagarsperiod. Utöver nämnda löpande vite utgår ett engångsvite om 30 prisbasbelopp (enligt Socialförsäkringsbalken) per bilpoolsbil som brister, vilket motsvarar kostnaden att ordna de parkeringsplatser som reducerats med hjälp av bilpool, eller att Fastighetsägaren ordnar tre (3) bilparkeringsplatser inom Fastigheten.
- 3.3 Vid brott mot åtagande i enlighet med vad som regleras i punkt 2 utgår ett vite om 30 prisbasbelopp (enligt socialförsäkringsbalken).





- 3.1 Ovanstående viten, vilka ska erläggas av Fastighetsägaren till Kommunen, har överenskommit och beräknats utifrån bl.a. kostnaden för att anlägga en bilparkeringsplats, den reduktion av parkeringstal som medgetts som en följd av utfästa Mobilitetsåtgärder samt mot bakgrund av att det är av väsentlig betydelse för Kommunen att minimera parkering på gatumark och att säkerställa att Fastighetsägaren efterlever överenskomna åtaganden.
- 3.2 Om skyldighet att erlægga vite uppkommit utan Fastighetsägarens medverkan och skyldigheten har sin grund i omständighet helt bortom Fastighetsägarens kontroll, kan Kommunen ensidigt efterge skyldigheten att erlægga vite, eller skälig del därav.

#### 4. INDEXUPPRÄKNING

Viten angivna i punkter 3.1 - 3.3 ska vara indexreglerade på så sätt att de justeras i enlighet med KPI med mars 2019 som basmånad.

#### 5. AVTALSTID

Detta avtal gäller från dagen för dess undertecknande och därefter för en tid av 25 år fr.o.m. det att Kommunen utfärdat slutbesked avseende Fastigheten. Om avtalet inte skriftligen sagts upp till upphörande med iakttagande av en uppsägningstid om sex månader löper det därefter för en tid av tre år och förlängs sedan med ett år i taget om det inte sagts upp med iakttagande av sex månaders uppsägningstid.

#### 6. MEDDELANDEN

Meddelanden, krav eller reklamationer i anledning av detta avtal ska översändas med bud eller rekommenderat brev till den adress som angivits ovan eller till den adress som någon av Parterna senare skriftligen meddelar. Ett meddelande ska anses ha kommit mottagaren tillhanda:


- a) vid överlämnandet om meddelandet är avlämnat med bud;
- b) om avsänt via e-post samma dag som e-posten avsänts under förutsättning att det även skickats med rekommenderat brev samma dag; och
- c) tre (3) vardagar efter avlämnandet för postbefordran om meddelandet har avsänts med rekommenderat brev.

---

*(Signatursida följer)*



Datum 2019-08-29  
Simply More AB

  
\_\_\_\_\_  
RICHARD NILSSON

Datum \_\_\_\_\_  
Norrtälje kommun

\_\_\_\_\_  
Charlotte Köhler  
Samhällsbyggnadsdirektör





## Bilaga 1 - Mobilitetsåtgärder

Fastighetsägaren har valt att arbeta med mobilitetsåtgärder vilket innebär att parkeringstalet kan reduceras med 25%. I denna bilaga framgår Fastighetsägarens skyldigheter och åtaganden som krävs för att uppfylla de krav som medger 25% reduktion av parkeringstalet. Mobilitetsåtgärderna ska ge incitament att ändra beteende och ge boende möjligheter att nyttja lösningar som minskar behovet av en privatägd bil.

### Bilpool:

Fastighetsägaren ska tillhandahålla 1 bilpoolsbil, där:

- Samtliga boende och verksamma i Fastigheten ska erbjudas ett medlemskap i bilpoolen. Kostnaden för medlemskapet i bilpoolen ska ingå i månadsavgiften/hyran för bostaden/lokalen i minst 5 år.
- Fastighetsägaren ska tillse att den rörliga kostnaden för respektive brukare ska vara skälig och konkurrenskraftig jämfört med rörliga kostnader som andra bilpoolsaktörer tillämpar.
- Bilpoolen ska finnas på plats redan vid inflyttning.
- Bekostandet av upprättandet och ansvaret för genomförande, uppföljning och rapportering ligger helt på Fastighetsägaren.
- Kommunens trafikplanerare ska ha tillgång att beträda Fastigheten under kommunens slutbesiktning för att säkerställa att bilpoolsbilar finns på plats i eller i anslutning till Fastigheten innan inflyttning.

Gata/park-verksamheten - kostnadskalkyl  
 investering

Karljohansvampen  
 1

Kostnadskalkyl 2017											
Utgifter (anläggning/objekt)	s:a Investering	Gångbana	Granit Kantsten	Asfalt justering	Justering av bushällplats	Övriga	s:a Byggnads kostnad	Utred/pr oj.	Byggher re	Deltot al	Öförtut tt
Karljohansvampen 1	632 500	300 000	60 000	50 000	50 000	0	460 000	46 000	69 000	575 000	57 500
		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Anläggningskostnad:</b>	<b>632 500</b>	<b>300 000</b>	<b>60 000</b>	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>	<b>0</b>	<b>460 000</b>	<b>46 000</b>	<b>69 000</b>	<b>575 000</b>	<b>57 500</b>



## Riktlinjer för dagvattenhantering inom verksamhetsområde för dagvatten vid exploatering i Norrtälje kommun

Norrtälje kommuns dagvattenstrategi är det styrande dokument som reglerar hur dagvatten ska hanteras vid bland annat exploatering. Dagvattenstrategin antogs av Kommunfullmäktige 2017-11-06, § 229.

För att tydliggöra hur kommunen tolkar strategin och vilka krav som ställs på exploitören har detta dokument tagits fram.

### Fastighetsägarens ansvar

Fastighetsägaren har ansvar för anläggningar inom fastigheten. Det gäller till exempel funktion, drift och underhåll av fördröjnings- och reningsanläggningar samt ansvar för kvalitet på utgående vatten från fastigheten. Fastighetsägaren ansvarar för att omhänderta dagvattnet på ett sätt som inte påverkar grannfastigheterna eller miljön negativt.

### Minimera dagvattenflöden

- Dagvatten ska i första hand omhändertas lokalt genom infiltration och i andra hand fördröjas inom tomtmark, för att minimera de dagvattenflöden som behöver tas omhand utanför fastigheten.
- Om det kan styrkas att lokal infiltration inte är möjlig ska åtminstone 50 % av ett 10-minuters 20-årsregn fördröjas på fastighetsmark, motsvarande  $85 \text{ m}^3/\text{ha}_{\text{red}}$  area.
- Dagvatten som inte kan infiltreras inom fastigheten omhändertas, efter fördröjning på fastigheten, genom den kommunala dagvattenanläggningen, med anslutningspunkt vid fastighetsgräns.

### Dagvattenhanteringen är en del av vattnets kretslopp och erbjuder ekosystemtjänster

- Använd dagvatten för bevattning av träd och planteringar där det är möjligt, vilket samtidigt bidrar till fördröjning.
- Integrera öppna dagvattenlösningar i parker, grönområden och idrottsplatser för att ytterligare nyttja dagvattnets ekosystemtjänster.



### **Dagvattenhanteringen får inte påverka miljö kvalitetsnormer för vatten negativt**

- Vid alla förändringar som kan medföra påverkan på yt- eller grundvatten ska en dagvattenutredning kunna visa att miljö kvalitetsnormerna för vatten (MKN) inte försämras på någon parameter i enlighet med vattendirektivet och svensk vattenförvaltning

### **Dagvatten ska vid behov renas**

- Dagvatten som inte infiltreras ska fördröjas och renas så nära källan som möjligt.
- Det vatten (regnvatten, grundvatten och processvatten) som kan uppstå vid byggarbeten, ska renas innan utsläpp till recipient/ledningsnät.
- Dagvatten från hårdgjorda ytor i industriområden betraktas som förorenat och ska renas.
- Vägdagvatten ska ledas till oljeavskiljare/sedimentationsdamm.
- Oljeavskiljande åtgärder ska tillämpas vid parkeringsplatser för  $\geq 50$  personbilar, om inte närliggande recipienters känslighet kräver att åtgärder vidtas även vid ett lägre antal parkeringsplatser.
- Golvbrunnar ska undvikas i parkeringshus och garage. I parkeringshus under tak ska golv sopas och inte spolas. Vatten från eventuella golvbrunnar kan efter slam- och oljeavskiljning avledas till spillvattennätet.

### **Undvik användande av miljö störande ämnen i byggnads- och anläggningsmaterial**

- Verksamhetsutövaren ska i enlighet med försiktighetsprincipen iaktta de begränsningar och vidta de försiktighetsmått i övrigt som behövs för att förebygga, hindra eller motverka uppkomsten av skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön.
- Ämnen som ska undvikas i material i utemiljön som exponeras för nederbörd:
  - Ämnen på förteckningar över särskilt miljö störande ämnen kopplade till EU:s ramdirektiv för vatten (2000/60/EG).
  - Konstgödsel
  - Kemiska bekämpningsmedel

### **Fastighetsägare och allmän platsmarkhållare föreslås debiteras för kommunal dagvattenhantering**

- VA-avdelning har föreslagit införande av en kommunal dagvattentaxa fr.o.m. 1 januari 2019, som Kommunfullmäktige kommer att ta ställning till i november 2018.