

EXPLOATERINGSAVTAL

I anslutning till detaljplanen för fastigheten Stjärnan 24 m. fl.

PARTER

Norrtälje kommun

Org.nr: 212000–0217

Box 808
761 28 Norrtälje

nedan kallad Kommunen

Fastighetsbolaget Jarn AB

Org.nr: 556750-3460

Box 5
182 11 Danderyd

nedan kallad Exploatör

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

BAKGRUND OCH SYFTE

Kommunstyrelsekontoret genom delegation meddelade i februari 2017 ett positivt planbesked på ansökan om ändring av detaljplan för fastigheterna Stjärnan 8 och 24 i Norrtälje stad.

Den 04 maj 2020 träffades plankostnadsavtal mellan Jarn AB (nuvarande Besqab Fastighetsbolaget Jarn AB) och Norrtälje kommun genom Kommunstyrelsekontoret i syfte att fastställa parternas åtagande samt fördelning av kostnader dem emellan i samband med upprättande av detaljplanen.

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutade den 09 september 2020 om att godkänna start-PM för detaljplan för fastigheterna Stjärnan 8 och 24. Under detaljplanearbetet har fastigheten Stjärnan 8 förts över till Stjärnan 24 genom en fastighetsregleringsåtgärd inom ramen för en lantmåteriförrättning och därmed avregistrerats.

Detta Avtal berörs av förslag till detaljplan för fastigheten Stjärnan 24 med flera i Norrtälje stad, nedan kallad Detaljplanen. Det geografiska område som omfattas av Detaljplanen benämns nedan Planområdet. Plankarta bifogas, Bilaga 1.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra ombildning av området från småindustri till gruppboende, serviceboende eller särskilt boende för äldre (vidare i Avtalet används samlingsbegreppet vård- eller serviceboende).

Syfte med detta Avtal är att uppnå ett effektivt och ändamålsenligt genomförande av Detaljplanen samt att reglera Parternas ansvar och åtagande gentemot varandra.

§ 1 MARKÄGANDE OCH DETALJPLAN

§ 1.1 Markägande

Planområdet berör till största del fastigheten Stjärnan 24 som innehas av Besqab Fastighetsbolaget Jarn AB. Stjärnan 24 benämns vidare i avtalet som Fastigheten. Planområdet innefattar även delar av de kommunägda fastigheterna Tälje 4:60 och Tälje 5:47. Hela planområdet utgör Exploateringsområdet. Exploateringsområdet omfattar även allmän platsmark utanför planområdet där trädplantering ska ske till följd av exploateringen.

§ 2 FASTIGHETSRÄTTSLIGA ÅTGÄRDER M.M.

§ 2.1 Servitut och ledningsrätter samt andra upplåtelser

Norrtälje Energi AB:s fjärrvärme- och fiberledningar behöver flyttas och förläggas inom Fastigheten. Exploatören medger till Norrtälje Energi AB eller något av Norrtälje Energi AB:s dotterbolag rätt att fortsatt ha ledningarna inom Fastigheten genom upplåtelse av nyttjanderätt utan ersättning. Nyttjanderättsavtal träffas mellan Norrtälje Energi AB eller något av Norrtälje Energi AB:s dotterbolag och skrivs in i fastighetsregistret hos Lantmäteriet.

Exploatören ansvarar för och bekostar projektering av schaktarbete för den nya ledningarna i samråd med Norrtälje Energi AB eller något av Norrtälje Energi AB:s dotterbolag, schaktarbeten samt bortgrävning och omhändertagande av gamla ledningar inom Fastigheten, medan Norrtälje Energi AB eller något av Norrtälje Energi AB:s dotterbolag ansvarar för och bekostar övrig projektering samt arbeten och material som krävs för den berörda fjärrvärmeinfrastrukturen. Ansvar och kostnadsfördelning mellan Exploatören och Norrtälje Energi AB eller något av Norrtälje Energi AB:s dotterbolag regleras i separat överenskommelse mellan parterna.

Befintliga anläggningar ska hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden.

§ 2.2 Gemensamhetsanläggningar

I öster gränsar planområdet till gemensamhetsanläggningen Stjärnan ga:5 förvaltd av Handelsträdgårdens samfällighetsförening. Längs gränsen sträcker sig ett staket och ett staket omfattas även av Stjärnan ga:5, fast staketets läge ej framgår av anläggningsbeslutet då Stjärnan ga:5 har inrättats. Det är oklart om staketet ingår i Stjärnan ga:5.

I gränsen mot Stjärnan 8 i söder finns en plank som ingår i gemensamhetsanläggningen Stjärnan ga:3 förvaltd av Stjärnbackens samfällighetsförening.

Om staketet (ev. Stjärnan ga:5) eller planken (Stjärnan ga:3) kommer att beröras vid byggnationen (t.ex. behöver tas ned) förbinder Exploatören sig att kontakta

respektive förvaltande samfällighetsförening för samverkan i frågan. Exploatören förbinder sig att stå för samtliga kostnader för åtgärder förenade med staketet och/eller planken i samråd med respektive samfällighetsförening.

§ 2.3 Markföroreningar

Exploatören ska utföra och bekosta erforderliga markundersökningar inom kvartersmarken i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser. Om det visar sig att ev. föroreningar är spridda på allmän platsmark intill kvartersmarken och avhjälpande av föroreningar krävs även utanför kvartersmarken för att den ska kunna användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser står Exploatören för samtliga kostnader även för det. Saneringen och efterbehandlingen (avhjälpandet) ska ske enligt vid varje tidpunkt gällande lagar, föreskrifter och myndighetskrav.

§ 3 GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

§ 3.1 Genomförande och samordning

Exploatören förbinder sig att genomföra exploatering inom Exploateringsområdet i enlighet med Detaljplanen och detta Avtal. Exploatören har arbetsmiljöansvar enligt BAS-U och BAS-P 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 avslutningsarbeten ska utföras i samråd med Kommunen och enligt Kommunens standard. Exploatören ska efter projektets färdigställande kalla Kommunen 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.

Exploatören ansvarar för ansökan om ändrad infart till fastigheten till kommunens gatu- och parkenhet.

§ 3.2 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 vad som vid varje tidpunkt gäller för extern debitering. 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.

§ 3.3 Arbete på allmän platsmark

Exploatören ansvarar för och bekostar projektering och utförande av följande arbete på allmän platsmark:

- arbeten på allmän platsmark som krävs för anslutning av Fastighetens infart till allmän gata.
- plantering av träd och buskar inom den kommunägda fastigheten Tälje 4:60 på allmän platsmark utanför planområdet enligt Bilaga 3. Anläggandet av träden och buskarna anses vara behövligt för att ta ned skala/upplevelsen av volym inom Fastigheten längs gata. Träd- och busksort/er ska godkännas av Kommunens gatu- och parkenheten.

Exploatören har arbetsmiljöansvaret, inkluderande ansvaret för BAS-U och BAS-P.

Arbeten på allmän platsmark, både projektering och utförande, ska genomföras i enlighet med Kommunens tekniska handbok.

Arbeten på allmän platsmark kräver schakttillstånd och godkänd trafikanordningsplan (Ta-plan). Exploatören ansvarar för ansökan om schakttillstånd och Ta-plan och stå för kostnader som är hänförliga till de ansökningarna.

Under planerings- projekterings-, upphandlings- och produktionsskedena ska Exploatören även svara för samordning av ledningsdragningen inom Exploateringsområdet, samt dess följder utanför detta område. Detta ska ske i samråd med ledningshavarna.

3.3.1 Projektering

Projekteringen ska utföras i samråd med Kommunens gatu- och parkenhet. De handlingar som ligger till grund för utförande av arbeten på allmän platsmark ska godkännas av Kommunen. Kommunens godkännande inskränker inte Exploatörens ansvar för riktigheten av innehållet, exempelvis uppgifter, undersökningsmaterial och tekniska lösningar, i handlingarna.

3.3.2 Byggande

Exploatören ansvarar för och bekostar alla arbeten på allmän platsmark i samråd med Kommunen och enligt Kommunens standard. Detta gäller även för eventuella följdändringar som måste göras i omgivande allmän platsmark utanför Exploateringsområdet på grund av exploateringen.

Om Exploatören under utförande av arbeten gör bedömningen att omfattning och utförande av arbeten måste ändras i förhållande till de av Kommunen godkända handlingarna ska Exploatören omgående informera Kommunen om detta. Kommunen ska lämna Exploatören besked om ändringen godkänns eller inte.

3.3.3 Besiktningar, övertagande och garantitider m.m

Kommunen ska beredas möjlighet att delta i syn, del- och slutbesiktningar för ovanstående arbeten på allmän platsmark. Kommunen har möjlighet att använda sig av kontrollant för dessa aktiviteter på bekostnad av Exploatören.

Arbeten ska vara färdigställda och kunna användas för avsett ändamål senast vid utgången av Detaljplanens genomförandetid.

Kommunen övertar driftansvaret efter godkänd övertagandesyn på ett genomfört övertagandemöte för vilket Exploatören kallar Kommunen.

Exploatörens åtagande ska anses vara riktigt fullgjort då Kommunen efter övertagandesyn och överlämningsmöte godkänt och övertagit arbeten.

Exploatören har däremot kostnadsansvaret för drift och skötsel av träden och buskarna, enligt Kommunens anvisningar, fram till garantidens slut.

Gällande övertagande av träden och buskarna så genomförs en etableringskontroll efter en växtsäsong. Exploatören kallar Kommunen till etableringskontrollen. Garantitiden för växtmaterial är två växtsäsonger efter godkänd etableringskontroll.

Exploatören är skyldig att utan dröjsmål på egen bekostnad avhjälpa eventuella fel som upptäcks vid övertagandesynen. Om allvarliga brister kvarstår och inte åtgärdas inom skälig tid har Kommunen rätt att åtgärda dessa på Exploatörens bekostnad.

Exploatören garanterar att det av Exploatören utförda arbeten är fri från fel i fråga om material och arbetenas utförande, i förhållande till Kommunens standard gällande vid tidpunkten för utförande och godkända handlingar, under en garantitid om fem år från den dag Kommunen övertagit arbeten.

Exploatören är ansvarig för väsentliga fel som visar sig efter utgången av ovan angivna garantiperioder.

§ 3.4 Bebyggelse inom fastigheten

Exploatören avser att inom Fastigheten i enlighet med detaljplanen uppföra ett vård- eller serviceboende som ska kunna inrymma omkring 70 lägenheter fördelade inom cirka 5000 kvm BTA.

§ 3.5 Befintlig vegetation

3.5.1 Allmän platsmark

Exploatören ansvarar för att vegetation och berg på allmän platsmark intill Exploateringsområdet inte skadas under den tid som exploateringen genomförs. Exploatören ska skydda vegetation på ett betryggande sätt genom att avgränsa Exploateringsområdet med ett stabilt två meter högt stängsel.

Vid annan skada ansvarar Exploatören för att reparera skadan, eller för att bekosta Kommunens reparation av skadan. Om Exploatören nyttjar allmän platsmark intill Exploateringsområdet utan tillstånd se § 3.7 nedan.

§ 3.6 Informationsansvar till allmänheten

Exploatören förbinder sig att genom skyltning på plats informera allmänheten om projektet och byggnadsarbeten, utan kostnad för Kommunen.

§ 3.7 Byggetablering

3.7.1 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 erlägga vite enligt § 4.2.

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. Om byggetableringen kräver grävning på allmän plats behövs även ansökan om schakttillstånd. Detta åtagande gäller enbart i de fall då Kommunens mark berörs.

3.7.2 Avgränsning av byggarbetsplats

Exploateringsområdet och den godkända etableringsytan ska avgränsas med ett stabilt minst två meter högt stängsel. 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 trafikanordningar ska sökas, bekostas och hanteras av Exploatören. 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.

§ 3.8 Dagvatten

Dagvattenhanteringen ska ske enligt Kommunens dagvattenstrategi (antagen i kommunfullmäktige 2017-11-06). Kommunens förtydligande av detta finns i Bilaga 5 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.

För kvartersmark ställer Kommunen som krav att det inom kvarteret 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 Kommunen 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.

Dagvattenhanteringen bör följa dagvattenutredningens principer som framtagits inom ramen för detaljplaneprocessen för Detaljplanen, Bilaga 4. Den föreslagna dagvattenhanteringen enligt dagvattenutredningen är att dagvatten fördröjs och renas genom att vatten avleds ytligt till olika växtbäddar för vilka ytan har säkerställts i plankartan. I botten av växtbädden kopplas dräneringsrör anslutet till ledning för att transportera till en kommunal dagvattenledning. Olika utformningar av växtbäddar i olika delar av fastigheten föreslås i dagvattenutredningen. Delar av växtbädden som föreslaget inom gårdsytan (södra delen av planområdet) kan i stället utformas som exempelvis krossdike, en torrdamm, träd i skelettjord eller annan grön lösning.

För det fall Exploatören väljer att inte följa dagvattenutredningens principer, utan väljer en annan principlösning för dagvatten 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.

Anslutning av dagvatten efter fördröjning och rening sker till kommunal dagvattenledning med anslutningspunkt vid fastighetsgräns. VA-anslutning sker till av kommunen anvisad 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 NVAA och släpppunkt har anvisats.

§ 3.9 Gestaltning och kvalitéer

Som en del i planarbetet har ett Projekt- och bebyggelseförslag tagits fram av Exploatören, Bilaga 2. Förslaget redovisar viktiga principer i gestaltningen som detaljplanen baseras på. Exploatörens intention är att följa Projekt- och bebyggelseförslaget i samband med genomförandet av detaljplanen. I situationer där kvartersmarken angränsar till allmän plats ska Exploatören förhålla sig till gestaltningen av den allmänna platsen. Kommunen och Exploatören ska verka för att mötet mellan kvartersmark och allmän plats blir så bra som möjligt och en samverkan ska hållas kring detta.

Kommunen uppmuntrar till dialog om projekt- och bebyggelseförslaget liksom projektets tekniska förutsättningar under vidarebearbetning inför bygglov.

Kommunen kommer ge Exploatören möjlighet att få råd i processen och granskar slutlig gestaltning och innehåll i samband med bygglov. Kommunen kan här ge i form av att Kommunen kan ge input för att uppnå intentionerna i projektet, en god samhällsbyggnad samt helhetsverkan i gestaltningen och för att upprätthålla ett gott samarbete.

§ 3.10 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.

§ 3.11 Avfallshantering

Exploatören har tagit del av Norrtälje vatten och avfall AB:s riktlinjer "Avfallsplan och Avfallsföreskrifter – Norrtälje Vatten och Avfall". Det åligger Exploatören att ordna sophantering 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 sopkärls 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.

§ 3.12 Fornlämning

Om fornlämningar påträffas i samband med utbyggnad av kvartersmark samt vid arbeten på allmän platsmark ansvarar Exploatören för anmälan till länsstyrelsen och bekostar de åtgärder som de kan kräva.

§ 3.13 Parkering

Erforderlig parkering skall av Exploatören anordnas inom kvartersmark.

Om det krävs provisoriska parkeringsplatser innan den permanenta parkeringslösningen är byggd ska den provisoriska parkeringslösningen godkännas av Kommunen för att säkerställa att framkomlig väg till denna kan tillgodoses.

§ 4 ÖVRIGA VILLKOR

§ 4.1 Säkerhet

I det fall Exploatören överlåter Fastigheten till annan part svarar Exploatören såsom för egen skuld solidariskt med de nya ägarna gentemot Kommunen för rätta fullgörandet av samtliga åtaganden och förpliktelser enligt detta Exploateringsavtal, samt de avtal som Kommunen och Exploatören ingår som en följd av detsamma. Om Kommunen godtar att de nya ägarna ensamma svarar enligt detta Exploateringsavtal kan Kommunen, om Exploatören så begär, genom skriftliga besked härom befria Exploatören från sitt åtagande att svara solidariskt med de nya ägarna. Vad som här stadgas gäller till och med att Exploatören eller de nya ägarna uppfyllt sina skyldigheter enligt detta exploateringsavtal, samt de avtal som Kommunen och Exploatören ingår som en följd av detsamma.

§ 4.2 Viten

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

4.2.1 Nyttjande av Kommunens mark

Nyttjar Exploatören olovligen Kommunens mark och rättelse inte sker i enlighet med Avtalets § 3.7.1, Etableringsplan, APD och trafikanordningsplan samt nyttjande av allmän platsmark för byggetablering, ska Exploatören erlägga vite med 500 kronor/ kvm kommunalmark och vecka.

4.2.2 Dagvatten- och skyfallshantering

Vid avvikelse från Avtalets § 3.8, Dagvatten, krävs godkännande från Kommunen. För det fall Exploatören genomför en avvikelse som inte blivit godkänd ska Exploatören vidta rättelse inom skälig tid. Om Exploatören inte vidtar rättelse ska Exploatören till Kommunen erlägga vite med 4.000.000 (femmiljoner) kronor. Denna vitesklausul upphör då anläggningarna är utförda i enlighet med godkända handlingar.

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.

§ 4.3 Överlåtelse av exploateringsavtalet och/eller Fastigheten

Exploatören får inte utan av Kommunens skriftliga godkännande överlåta Exploateringsavtalet 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.

För det fall Exploatören överlåter Fastigheten eller del av Fastigheten inom Exploateringsområdet till annan kvarstår Exploatörens åtaganden enligt detta avtal om inte Kommunen skriftligen har samtyckt till att Exploatören ska befrias från dessa, jämför § 4.1 om Säkerhet ovan.

Exploatören förbinder sig att vid överlåtelse av äganderätten till Fastigheten inom Exploateringsområdet tillse att de nya ägarna övertager samtliga förpliktelser enligt detta avtal genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa följande bestämmelse:

"Köparen förbinder sig efterkomma mellan Norrtälje kommun och Exploatören träffat exploateringsavtal i anslutning till detaljplanen för fastigheten Stjärnan 24 m.fl. Kopia på Exploateringsavtalet bifogas avtalet. Köparen ska vid överlåtelse av äganderätten tillse att varje efterföljande ägare binds vid exploateringsavtalet, vilket ska fullgöras genom att denna bestämmelse, med i sak oförändrad text intages i överlåtelsehandlingen. Motsvarande ansvar ska åvila varje ny köpare"

§ 4.4 Preliminär tidplan

Den preliminära tidplanen biläggs detta Avtal, Bilaga 6. Tidplanen kan komma att påverkas av förutsättningar för genomförandet. Parterna ska fortlöpande gemensamt revidera tidplanen vid behov i syfte att uppnå god samordning.

§ 4.5 Meddelanden

Varje meddelade, begäran, anmälan eller påkallande enligt detta Avtal ska av Part översändas till den andre Parten på sätt som anges i denna punkt och till den adress som angivits nedan (eller till den adress som Part senare skriftligen meddelat den andre Parten, med iakttagande av bestämmelserna i denna punkt). Sådant meddelande ska anses ha kommit mottagaren tillhanda om:

avlämnat med bud; dagen för överlämnandet;

avsänt med rekommenderat brev; via kvitterat mottagande och vid avsaknad därav tre (3) bankdagar efter avlämnande för postbefordran; eller

om skickat med e-post; när mottagaren bekräftar mottagandet.

Alla meddelanden ska skickas till nedan angivna adresser

Till Kommunen:

Norrtälje kommun

Att: Mark- och exploateringsenheten

Box 808, 761 28 Norrtälje

e-post adress: mex@norrtalje.se



Till Exploatören:
Besqab Fastighetsbolaget Jarn AB
Box 5
182 11 Danderyd

e-post adress: asa.granstrom@besqab.se i första hand och info@besqab.se i andra hand

§ 4.6 Avtalets giltighet

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

dels behörig politisk instans senast 25-06-30 godkänner exploateringsavtalet genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels behörig politisk instans antar detaljplan för fastigheten Stjärnan 24 m.fl. senast 25-06-30 genom beslut som senare vinner laga kraft,

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.

§ 4.7 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

För Norrtälje kommun

.....
Anna Keskitalo

samhällsbyggnadsdirektör

Danderyd den 29/1 2025

För Besqab
Fastighetsbolaget Jarn AB


.....
Andreas Wik

Affärsutvecklingschef



David Johansson

COO

BILAGOR

- 1 Plankarta
- 2 Projekt- och bebyggelseförslag
- 3 Förprojektering gatuträd längs med gc-väg kv Stjärnan
- 4 Dagvattenutredning
- 5 Riktlinjer för dagvattenhantering vid exploatering
- 6 Tidplan

