

**17****Tilläggsavtal till ramavtal för Hallunda gård (sbf/2016:401)****Förslag till beslut**

Samhällsbyggnadsnämndens förslag till kommunfullmäktige:

Kommunfullmäktige godkänner tilläggsavtal till ramavtal med Titania AB avseende del av Hallunda 4:34.

Sammanfattning

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2016-08-23, § 258 om planuppdrag för Hallunda 4:20 och del av Hallunda 4:34 (Dnr sbf/2016:182).

Kommunfullmäktige har den 2018-03-22, 61 §, godkänt ramavtal samt plankostnadsavtal med Titania Bygg & VVS AB (Titania) avseende ny detaljplan för fastigheterna Hallunda 4:20 samt del av Hallunda 4:34 och Odalåkern 1. I projektet ingår förutom bostäder även ombyggnad av Tomtbergavägen till en stadsmässig gata samt uppförande av kommunala verksamheter såsom förskola och äldreboende.

Ramavtalet innebär att samtliga kostnader för och i samband med framtagande av detaljplanen bärs av Titania. Mark- och exploateringsenheten behöver en utjämningsbudget för projektet på 700 000 kronor för eventuella behov av utredningar eller arbeten som berör de kommunala verksamheterna i detaljplanen samt för att täcka VA-kollektivets medverkan i planeringskedet.

Ekonomiska konsekvenser av beslutet

I ramavtalet och plankostnadsavtalet klargörs ansvarsförhållanden under planprocessen samt inriktningen i det marköverlåtelse- och genomförandeavtal som ska godkännas innan kommunfullmäktige antar detaljplanen.

Ramavtalet innebär att samtliga kostnader för och i samband med framtagande av detaljplanen bärs av Titania. Budgeten för planarbetet bedöms preliminärt uppgå till ca 2 500 000 kr.

2020-03-12

Dnr sbf/2016:401

Kostnader för att bygga ut allmän plats utreds under planarbetet genom en förprojektering. Titania bekostar utbyggnaden av allmän plats inklusive Tomtbergavägen. Uppskattade kapital- och driftkostnader för stadsmiljöenheten kommer att redovisas i samband med antagandet av detaljplanen och godkännande av marköverlåtelse- och genomförandeavtalet.

VA-kollektivets kostnader i detaljplaneskedet bedöms uppgå till ca 200 000 kr (handläggning och eventuella utredningar). Titania bekostar utbyggnaden av VA enligt gällande VA-taxa, som tas ut i genomförandeskedet i samband med att förbindelsepunkt upprättats.

Försäljning av mark på del av Hallunda 4:34 till Titania kommer att innebära intäkter för kommunen och en nettovinst för projektet.

Ärendet

Syftet med projektet är att pröva förutsättningarna för ny bebyggelse samt förskola och vård- och omsorgsboende på fastigheterna Hallunda 4:20 samt del av Hallunda 4:34 och Odalåkern 1. Bebyggelsen ska vara attraktiv, småskalig och ta hänsyn till värdefull kultur- och naturmiljö. Det är viktigt att detaljplanen hittar ett bra samspel mellan det gamla och nya eftersom området ingår i riksintresse för kulturmiljö och det rörliga friluftslivet.

Utgångspunkten för planarbetet är exploatörens utvecklingsförslag, som omfattar ca 500–700 bostäder, men den planmässiga prövningen får utvisa vilket antal byggrätter som är lämpligt och möjligt. Utvecklingsförslaget består av radhus, stadsradhus, kedjehus och ett mindre antal lägre flerbostadshus (3–4 våningar). Upplåtelsen ska utgöras av bostadsrätter och äganderätter.

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse, daterad 2020-02-25, utgör underlag för beslutet.

**Referens**

Magnus Hansson

magnus.hansson@botkyrka.se

Mottagare

Samhällsbyggnadsnämnden

Hallunda Gård - exploatering projektnummer 9147

Diarienummer: sbf/2016:401

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämndens förslag till kommunfullmäktige:

Kommunfullmäktige godkänner tilläggsavtal till ramavtal med Titania AB avseende del av Hallunda 4:34.

Sammanfattning

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2016-08-23, § 258 om planuppdrag för Hallunda 4:20 och del av Hallunda 4:34 (Dnr sbf/2016:182).

Kommunfullmäktige har den 2018-03-22, 61§, godkänt ramavtal samt plankostnadsavtal med Titania Bygg & VVS AB (Titania) avseende ny detaljplan för fastigheterna Hallunda 4:20 samt del av Hallunda 4:34 och Odalåkern 1. I projektet ingår förutom bostäder även ombyggnad av Tomtbergavägen till en stadsmässig gata samt uppförande av kommunala verksamheter såsom förskola och äldreboende.

Ramavtalet innebär att samtliga kostnader för och i samband med framtagande av detaljplanen bärs av Titania. Mark- och exploateringsenheten behöver en utjämningsbudget för projektet på 700 000 kronor för eventuella behov av utredningar eller arbeten som berör de kommunala verksamheterna i detaljplanen samt för att täcka VA-kollektivets medverkan i planeringsskedet.

Ärendet

Bakgrund

Intresset att exploatera Hallunda gård och ängarna runt Hallunda gård har funnits under en längre tid. Det har varit olika exploitörer och intressenter över tid som har kommit med flera förslag om exploateringen omfattning och karaktär, men huvudidén har alltid varit att bygga bostäder i området. Dock har tidigare planer på exploatering aldrig genomförts av en rad olika anledningar. Det finns även ett planprogram för området som har varit på samråd under år 2009.



Området kring Hallunda gård är i kommunens översiktsplan utpekad som specifikt förändringsområde. Kommunen vill att området utvecklas för bostäder i småskalig attraktiv miljö med hänsyn till de kulturhistoriska värdena.

Beskrivning av projektet

Syftet med projektet är att pröva förutsättningarna för ny bebyggelse samt förskola och vård- och omsorgsboende på fastigheterna Hallunda 4:20 samt del av Hallunda 4:34 och Odalåkern 1. Bebyggelsen ska vara attraktiv, småskalig och ta hänsyn till värdefull kultur- och naturmiljö. Det är viktigt att detaljplanen hittar ett bra samspel mellan det gamla och nya eftersom området ingår i riksintresse för kulturmiljö och det rörliga friluftslivet.

Utgångspunkten för planarbetet är exploatörens utvecklingsförslag, som omfattar ca 500–700 bostäder, men den planmässiga prövningen får utvisa vilket antal byggrätter som är lämpligt och möjligt. Utvecklingsförslaget består av radhus, stadsradhus, kedjehus och ett mindre antal lägre flerbostadshus (3–4 våningar). Upplåtelsen ska utgöras av bostadsrätter och äganderätter.

Ekonomiska konsekvenser av beslutet

I ramavtalet och plankostnadsavtalet klargörs ansvarsförhållanden under planprocessen samt inriktningen i det marköverlåtelse- och genomförandeavtal som ska godkännas innan kommunfullmäktige antar detaljplanen.

Ramavtalet innebär att samtliga kostnader för och i samband med framtagande av detaljplanen bärs av Titania. Budgeten för planarbetet bedöms preliminärt uppgå till ca 2 500 000 kr.

Kostnader för att bygga ut allmän plats utreds under planarbetet genom en förprojektering. Titania bekostar utbyggnaden av allmän plats inklusive Tomtbergavägen. Uppskattade kapital- och driftkostnader för gata-parkenheten kommer att redovisas i samband med antagandet av detaljplanen och godkännande av marköverlåtelse- och genomförandeavtalet.

VA-kollektivets kostnader i detaljplaneskedet bedöms uppgå till ca 200 000 kr (handläggning och eventuella utredningar). Titania bekostar utbyggnaden av VA enligt gällande VA-taxa, som tas ut i genomförandeskedet i samband med att förbindelsepunkt upprättats.

Försäljning av mark på del av Hallunda 4:34 till Titania kommer att innebära intäkter för kommunen och en nettovinst för projektet.

Carina Molin

Samhällsbyggnadsdirektör

Sara Hagelin

Tf mark- och exploateringschef



Bilagor

Tilläggsavtal, med tillhörande bilagor, till ramavtal med Titania AB avseende del av Hallunda 4:34.

Expedieras till

Kommunfullmäktige

Samhällsbyggnadsnämnden

Carina Molin, Samhällsbyggnadsdirektör

Sara Hagelin, Tf mark- och exploateringschef

Magnus Hansson, mark- och exploateringsingenjör

2018 -01- 19

BOTKYRKA KOMMUN
/ TITANIA BYGG & VVS AB

AVTAL Dnr:1[11]

RAMAVTAL

FÖR UTVECKLING AV HALLUNDA GÅRD,
BOTKYRKA KOMMUN

mellan

Botkyrka kommun
Samhällsbyggnadsnämnden
org. nr. 212000-2882
147 85 Tumba
nedan benämnd **Kommunen**

och

Titania Bygg & VVS AB
org. nr. 556687-5083
Ernst Ahlgrens väg 1,
112 55 Stockholm
nedan benämnd **Exploatören**nedan gemensamt benämnda **Parterna**

1 § Bakgrund

Parterna har för avsikt att pröva förutsättningarna för bostadsbebyggelse på fastigheterna Hallunda 4:20 (Hallunda gård), del av fastigheten Hallunda 4:34 och del av fastigheten Odalå kern 1.

Av översiktsplanen från 2014 framgår att Kommunen vill utveckla området i en småskalig och attraktiv miljö med hänsyn till de kulturhistoriska värdena (villor, stadsradhus, radhus, mindre flerbostadshus). Utgångspunkten för planarbetet är utvecklingsförslaget framtaget 2017-11-14, men den planmässiga prövningen får utvisa vilket antal byggrätter som är lämpligt och möjligt. Planarbetet ska även möjliggöra utbyggnad av kommunal service, såsom förskola och äldreboende.

2 § Syfte

Syftet med detta avtal är att säkra förutsättningarna för markexploatering och att lägga fast ramarna för

- Samverkan mellan Parterna
- Parternas åtaganden
- Finansiering av exploateringsprojektet
- Avgränsning och inriktning för en i samhällsbyggnadshänseende lämplig detaljplan
- Kommande genomförandavtal
- Köpoption avseende kommunal mark inom del av Hallunda 4:34 och del av Odalå kern 1

Detta avtal kommer att fullföljas med ett genomförandavtal enligt 11 §.

3 § Geografiskt avtalsområde

Geografiskt omfattar åtagandena i detta avtal Hallunda 4:20, del av Hallunda 4:34 och del av Odalå kern 1, markområdet har markerats i bilaga 1 och benämns nedan Avtalsområdet. Avtalsområdet omfattar även del av Tomtbergavägen.

Den geografiska avgränsningen av Avtalsområdet bestäms slutgiltigt i detaljplaneprocessen och vid upprättande av genomförandeavtal.

4 § Markägoförhållanden

Botkyrka kommun är lagfaren ägare till fastigheterna Hallunda 4:34 och Odalå kern 1. Odalå kern 1 belastas av en gemensamhetsanläggning för bl.a. garage och parkering. Gemensamhetsanläggningen förvaltas av en samfällighetsförening.

Exploatören tillträder Hallunda 4:20 i samband med att detaljplanen vinner laga kraft, men har fram till dess fullmakt att bedriva planarbetet.

5 § Detaljplan

För Avtalsområdet gäller följande detaljplaner vars genomförandetid löpt ut; 54-1-20 (730 124), 54-06-1 (720 221) och 53-28 (080313). Kommunen och Exploatören ska gemensamt verka för att ny detaljplan tas fram för Avtalsområdet. Arbetet ska bedrivas med sikte på ett beslut om antagande under 2019.

Framtagandet av ny detaljplan regleras i ett separat plankostnadsavtal.

Exploatören är medveten om att Kommunen har rätt att avbryta planarbetet ifall det visar sig olämpligt att genomföra projektet inom överskådlig tid eller om projektet i väsentliga delar förändras i förhållande till nuvarande intentioner. Detta kan ske utan att Exploatören har någon rätt till ersättning för nedlagda kostnader.

Om inte Exploatören kommer att ingå bindande avtal med Kommunen om genomförandet av detaljplanen äger Kommunen rätt att nyttja utrednings- och utformningsförslag för området inom ramen för gällande regler för upphovsrätt på det sätt som Kommunen finner lämpligt utan rätt till ersättning för Exploatören.

Kommunen och Exploatören är överens om att planläggningen ska kunna utföras utan särskild hänsyn till fastighetsgränser och att markbyten ska vara möjliga utan förbehåll.

6 § Optioner

6.1 § Markområdet

Markområdet utgör all kvartersmark för bostadsändamål för fastigheterna Hallunda 4:34 och Odalå kern 1 inom Avtalsområdet enligt bilaga 1, som omfattas av Exploatörens köpoption enligt 6.2 §. Markområdets slutliga omfattning kommer att preciseras i genomförandeavtalet enligt 11 §.

6.2 § Köpoption

Förutsatt att

- samrådsskedet för Detaljplanen, i huvudsaklig överensstämmelse med § 1 och § 5 har avslutats, och
- förutsättningarna för detta avtals ingående inte väsentligen har förändrats
- Exploatören kan uppvisa giltig köpehandling, som ger Exploatören rätt att fullborda köpet av Hallunda 4:20, senast vid slutförhandling av marköverlåtelse- och genomförandeavtalet. Köpehandlingen ska gälla under minst 18 månader efter tidpunkten då handlingen uppvisas.

äger

- Exploatören rätt att avropa förvärv, och
- Kommunen rätt att avropa försäljning

av Markområdet enligt 1 § samt rätt att ingå ömsesidigt marköverlåtelse- och genomförandeavtal för överlåtelse av Markområdet, reglering av genomförande frågor, ansvarsfördelning, m.m. enligt villkoren i detta ramavtal.

Om en överenskommelse ej ingåtts med samfällighetsföreningen på Odalå kern 1, innan slutförhandling av marköverlåtelse- och genomförandeavtalet, utgår optionsrätten för del av Odalå kern 1.

Marköverlåtelse- och genomförandeavtalet ska undertecknas av Exploatören innan Kommunen fattar beslut om granskning av Detaljplanen. Avtalet undertecknas av Kommunens ombud enligt 18 § efter genomförd granskning. Vid ingående av Marköverlåtelse- och genomförandeavtalet kommer marköverlåtelse/-r att villkoras av att Exploatörens förvärv av Hallunda 4:20 fullbordas varvid köpebrev ska utfärdas.

Optionsrätten upphör två (2) år efter att detta avtal har godkänts av Kommunfullmäktige genom beslut som vinner laga kraft, vid vilken tidpunkt Parterna ömsesidigt avstår från samtliga anspråk till följd av detta avtal. Avrop ska ha mottagits senast en månad innan optionsrätten upphör att gälla.

Ändring av tid och villkor för optionsrätt kan ske endast genom skriftlig överenskommelse mellan Parterna.

Markområdet är uppskattat utifrån en preliminär avgränsning av Avtalsområdet enligt bilaga 1. Omfattningen av Markområdet kan komma att förändras under arbetet med framtagande av Detaljplanen. Om en betydande förändring av Markområdet blir aktuell ska 10 § särskilt beaktas.

6.3 § Köpoption lägenheter för social – och omsorgsboende

Exploatören förbinder sig att erbjuda Kommunen att köpa ca 10 stycken lägenheter inom exploateringsområdet till samma villkor som övriga köpare. Lägenheterna ska användas för tillfälligt boende och omsorgsboende. Kommunen önskar varierande storlekar.

7 § Markfrågor

7.1 § Allmän plats

Mark avsedd för allmän platsmark enligt detaljplan ska inför genomförandet utan ersättning överlåtas till Kommunen i egenskap av huvudman för den allmänna platsmarken.

7.2 § Mark för kommunal verksamhet

I detaljplanearbetet ska möjligheten att etablera en förskola och äldreboende utredas. Kommunen avsätter ca 8 000 m² mark i planen för förskola och ca 6 000 m² mark för äldreboende. Placering och mer exakt ytbehov utreds inom planen.

Parterna ska vara öppna för att behov av byte av mark kan uppstå för att möjliggöra utbyggnaden av kommunal verksamhet.

Kommunen och Exploatören ska ha en fortsatt dialog om formerna för utbyggnaden av kommunala verksamheter under detaljplanearbetet.

8 § Ekonomi och betalning

8.1 § Ersättning för kvartersmark för bostadsändamål

Exploatören ska som ersättning för Markområdet till Kommunen betala 7 000 SEK per m² BTA för kvartersmark för bostadsändamål om bostäderna upplåts med bostadsrätt eller överlåts som ägarlägenheter.

Om det marknadsmässiga priset vid tiden för slutförhandling av Marköverlåtelse- och genomförandeaftalet uppenbart överstiger ovan avtalat pris, förbehåller sig Kommunen att ändra priset enligt följande principer:

Om det marknadsmässiga priset överstiger ovan avtalat pris per m² BTA med

- upp till 25 % erlägger Exploatören ovan avtalat pris per m² BTA.
- mer än 25 % erlägger Exploatören ovan avtalat pris per m² BTA plus den procentuella marknadsvärdeökningen efter avdrag av 25 %. Om marknadsvärdeökningen är 55 % erlägger Exploatören således ovan avtalat pris plus 30 % (55-25=30 %).

Vid denna paragrafs tillämpning bestäms aktuella marknadsvärden genom Parternas överenskommelse eller på grundval av en opartisk värdering som Kommunen beställer.

Förskjuten betalningstidpunkt

Parterna avser att i Marköverlåtelse- och genomförandeavtalet enligt 11 § avtala om betalningsvillkor i huvudsak enligt följande lydelse:

”Ersättning om 7 000 kr/m² BTA ska betalas av Exploatören senast **två (2) år** efter den dag som Detaljplanen har vunnit laga kraft (Betalningsdagen), dock tidigast [Datum], genom lösen av revers enligt detta avtal. Om Betalningsdagen infaller efter den [Datum], förbinder sig Exploatören att för varje full kalendermånad därefter, till Kommunen betala en tilläggslikvid motsvarande 29 kr/m² BTA eller motsvarande 350 kr/m² BTA som en årlig tilläggslikvid.

Tilläggslikviden ska betalas senast på Betalningsdagen genom lösen av revers enligt detta avtal. Reversen omfattas av säkerhet enligt 13 §.”

8.2 § Ersättning samt avgifter för allmänna anläggningar

Exploatören bekostar upphandling enligt LOU och utbyggnad av allmänna platser (gata, park m.m.) samt ombyggnation av Tomtbergavägen till en stadsmässig gata för att bland annat sänka hastigheten och bullernivåerna. Även eventuella åtgärder för den befintliga gångtunneln under Tomtbergavägen ingår. Skulle det under planarbetet visa sig att även andra ombyggnationer blir nödvändigt för projektets genomförande (exempelvis kapacitetshöjning av befintliga vägkorsningar) bekostar Exploatören detta.

Anslutningsavgift för vatten och avlopp ska betalas av Exploatören till Kommunen enligt för vid varje tidpunkt gällande taxa. Ett separat VA-avtal kan komma att tecknas om det fordras för att närmare reglera finansiering för VA-utbyggnaden.

Exploatören bekostar även anslutningsavgifter för el, tele, värme m.m. till respektive huvudman.

8.3 § Koppling mot Mälaren

Att utreda möjlighet till och vidta åtgärder för att öka planområdets och allmänhetens koppling till Mälaren ingår i planarbetet. I det fall det är uppenbart att allmänheten får del av sådana åtgärder ska Kommunen stå för en del av finansieringen. Kostnadsfördelningen mellan Exploatören och Kommunen ska utgå från att Exploatören och Kommunen står för sin skäligen del av kostnaden.

8.4 § Konstnärlig utsmyckning

Exploatören bekostar och Kommunen utför konstnärlig utsmyckning på allmän plats i första hand inom Avtalsområdet eller i annat fall i närområdet, om inte annat överenskomms mellan Parterna. Det slutgiltiga beslutet tas av Kommunens konstråd. Kostnaden ska motsvara en procent (1 %) av kostnaden för beräknade investeringskostnader för allmänna anläggningar (gata, park och VA), dock lägst 300 000 SEK. Slutligt belopp fastställs i marköverlåtelse- och genomförandeavtalet tillsammans med övriga villkor.

8.5 § Plankostnad

Exploatören ersätter Kommunen för planarbete enligt de villkor som finns i samtidigt upprättat Plankostnadsavtal, bilaga 3.

8.6 § Ersättning för avtalsskrivning m.m.

Exploatören ska ersätta Kommunens arbete med avtalsskrivning (ramavtal, marköverlåtelse- och genomförandeavtal), avtalsuppföljning, administration etc. som är direkt kopplat till exploateringsprojektet. Exploatören kommer att debiteras nedlagd tid enligt rörligt arvode med budget. Kostnad per upparbetad timme motsvarar 968 kr och följer Kommunens taxa för plantjänster. Ingen moms utgår på Kommunens nedlagda tid. Debitering sker kvartalsvis i efterhand.

8.7 § Faktura, dröjsmålsränta

Har inte fakturerat belopp betalats på förfallodag utgår därefter dröjsmålsränta uppgående till gällande referensränta + 8 procentenheter.

Exploatörens fakturaadress är:

Titania Bygg & VVS AB

Ernst Ahlgrens väg 1

112 55 Stockholm

Eventuell ny fakturaadress ska meddelas skriftligen.

9 § Åtaganden

9.1 § Allmänna anläggningar

Utbyggnad av allmänna anläggningar (gata, park, VA) inklusive projektering samt byggledning/kontroll m.m., som är en konsekvens av aktuell exploatering, utförs av Kommunen.

Kommunen ansöker om de lantmäteriförrättningar som krävs för allmän platsmark och Exploatören bekostar dessa.

Exploatören ska medge att Kommunen kommer att få ledningsrätt eller servitut för allmänna ledningar inom Avtalsområdet, Exploatören ska upplåta mark för detta ändamål utan krav på ersättning.

9.2 § Gestaltning

Parterna är överens om att gestaltungsfrågorna är viktiga. Reglering av gestaltningen ska ingå i marköverlåtelse- och genomförandeavtalet enligt 11 §.

9.3 § Dagvatten

Omhändertagande av dagvatten ska ske lokalt inom den egna fastigheten. Riktlinjer i kommunens dagvattenstrategi ska följas. Avtalsområdet ligger inom skyddsområde för Östra Mälarens vattentäkt, varför särskild hänsyn ska tas till dagvattenhanteringen.

Utöver detta är parterna överens om att synliga dagvattenlösningar kan tillföra Avtalsområdet både miljömässiga och estetiska kvaliteter och att Parterna gemensamt ska verka för att åstadkomma sådana lösningar.

9.4 § Parkering

Det behov av bil- och cykelparkeringsplatser som uppstår som en följd av aktuell exploatering ska av Exploatören tillgodoses inom det egna området. Antalet parkeringsplatser tas fram i samråd med Kommunen.

9.5 § Buller

Exploatören ansvarar för och bekostar eventuella bullerskyddsåtgärder som blir nödvändiga för planens genomförande.

9.6 § Riskåtgärder

Exploatören ansvarar för och bekostar eventuella riskskyddsåtgärder som blir nödvändiga för planens genomförande.

9.7 § Befintliga ledningar

Nödvändig flytt av befintliga ledningar och andra tekniska anläggningar såsom t. ex. pumpstation bekostas av Exploatören.

9.8 § Avfallshantering

Planering av angöringsmöjligheter för avfallsfordon ska ske i ett tidigt skede i samråd med Kommunen och dess avfallsbolag. Behov och placering av återvinningsstation ska utredas inom detaljplanen.

9.9 § Mark för tillfällig upplåtelse

Del av Hallunda 4:34 ska vara tillgänglig för eventuellt uppförande av tillfälliga kommunala förskolepaviljonger för ca 180 barn. Det aktuella området är markerat i Bilaga 2. Upplåtelsens längd ska minst vara fram till dess att Detaljplanen vunnit laga kraft. Därutöver ska Parterna tillsammans verka för att lösa såväl behov av förskoleplatser som att säkerställa att tidplanen för utbyggnaden av området inte påverkas negativt.

10 § Förändring av exploateringsförutsättningarna

Om exploateringsförutsättningarna förändras genom beslut, åtgärd, eller motsvarande handling som Kommunen ensam har full rådighet över (som följaktligen föranleds av annat än tillämpning eller uttolkning av gällande rätt) på sådant sätt att det medför

- en **betydande** försämring av de exploateringsekonomiska förutsättningarna att utveckla Avtalsområdet, äger Exploatören rätt att omförhandla villkoren i detta avtal
- en **väsentlig** försämring av de exploateringsekonomiska förutsättningarna att utveckla Avtalsområdet, vilken försämring Exploatören kan underbygga med stöd av ett skriftligt utlåtande från en oberoende sakkunnig som Kommunen utser, äger Exploatören rätt att utträda ur avtalsförhållandet genom att detta avtal upphör utan ersättningsanspråk för någondera parten.

Om Exploatören inte anser sig kunna betala det avtalade priset för byggrätter enligt 8 § med anledning av sådana förändrade marknadsmässiga förutsättningar som medför en betydande eller väsentlig försämring av de exploateringsekonomiska förutsättningarna, äger envar av Parterna rätt att omförhandla villkoren i detta avtal.

Parternas rätt att omförhandla villkoren i detta avtal enligt denna paragraf avser i huvudsak, men är inte begränsad till försämrade exploateringsekonomiska förutsättningar. Med detta avses i första hand betydande eller väsentligt lägre marknadsmässiga priser för byggrätter inom Avtalsområdet än vad som avtalats i 8 §.

Med omförhandling av villkoren avses i första hand en senare tidpunkt för utövande av optionsrätt enligt 6.2 § och därmed en senare tidpunkt för tecknande av marköverlåtelse- och genomförandeavtal enligt 11 §, och i andra hand priset för byggrätter eller andra villkor.

Omförhandling eller upphörande enligt ovan ska för dess verkställighet formaliseras genom skriftligt avtal mellan Parterna.

Huvudmannaskap och mark för kommunal service enligt 7.2 § och 9.1 § är inte en sådan förändrad exploateringsförutsättning som avses i denna paragraf, ej heller utebliven omprövning av GA Odaläkern 1 och bebyggelse av mark som omfattas av denna (se 6.2 §).

Om Exploatören anser att exploateringsförutsättningarna har förändrats enligt vad som avses i denna paragraf, ska Exploatören skriftligen meddela Kommunens Mark- och exploateringsenhet senast två månader innan Samhällsbyggnadsnämnden (eller motsvarande behörig beslutsinstans) beslutar om granskning av Detaljplanen. I annat fall är denna paragraf inte tillämplig.

11 § Marköverlåtelse- och genomförandeavtal

I syfte att närmare reglera villkor för projektets genomförande ska ett separat marköverlåtelse- och genomförandeavtal mellan Parterna upprättas. Avtalet ska baseras på det detaljplaneförslag som arbetas fram och vad som överenskommits mellan parterna i detta avtal.

Avtalet upprättas parallellt med Detaljplanen och tecknas av Exploatören innan Detaljplanen går på granskning för att senare godkännas av kommunfullmäktige senast vid samma tillfälle som detaljplanen antas.

12 § Viten

Kommunen har prioriterat det exploateringsprojekt som omfattas av detta avtal på grundval av det projekt, den gestaltning och de exploateringsförutsättningar som Exploatören har presenterat

12.1 § God samhällsbyggnad

I Syfte att säkra att exploateringsprojektet realiseras på de villkor som har föranlett Kommunens prioritering av projektet, kommer Kommunen i kommande marköverlåtelse- och genomförandeavtal att ställa krav på att Exploatören ska erlagga viten om Exploatören inte fullföljer de intentioner i samhällsbyggnadshänseende (i huvudsak boendemiljö och gestaltning) som denne presenterat och som har varit en förutsättning för Kommunens prioritering av projektet. Vid förändrade exploateringsförutsättningar gäller 10 §.

12.2 § Avtalsavvikelser och avtalsbrott

Ingångna avtal mellan Parterna ska hållas. Avvikelser från vad som avtalats kan i vissa fall vara påkallade, men varje avvikelse från träffade avtal förutsätter alltid och kan endast ske efter en ny skriftlig överenskommelse. I kommande marköverlåtelse- och genomförandeavtal kommer Kommunen att ställa krav på Exploatören enligt nedanstående principer:

- att Exploatören så långt det är möjligt för Kommunen likställer villkoren före Exploatörens avvikelser från eller brott mot träffade avtal
- att exploatören ska hålla Kommunen ekonomiskt skadelös
- återställande av mark när det är möjligt och så långt det är möjligt
- ekonomisk kompensation enligt skadeståndsrättsliga principer
- viten proportionella mot avvikelsens betydelse, omfattning och konsekvenser

Kommande viten enligt §§ 12.1. och 12.2 syftar till att säkra att ett kvalitativt samhällsbyggande och att ingånget avtal följs. Vitena kommer att utformas för att skapa starka incitament för Exploatören att följa såväl förutsättningar för avtalets ingående (bl.a. i samhällsbyggnadshänseende) som vad som har avtalats.

Viten enligt ovan omfattas av säkerhet enligt 13 §.

13 § Säkerhet

Exploatören förbinder sig att vid ingående av avtal enligt 11 §, lämna fullgod säkerhet för fullgörande av samtliga åtaganden.

Säkerheten ska omfatta:

1. betalning av Ersättning enligt 8 §
2. Viten enligt 12 §
3. Exploatörens övriga åtaganden enligt kommande Marköverlåtelse- och genomförandeavtal

Säkerhet enligt ovan ska lämnas med ett tillägg om femton procent (15 %).

14 § Överlåtelse av avtal

Part får inte överlåta detta avtal utan motpartens skriftliga medgivande.

15 § Kommunikation

Parterna ska samverka kring en gemensam plan för information och dialog med allmänheten och boende i området under hela projektet. Exploatören ska uppföra en skylt med information om projektet och Kommunens respektive Exploatörens logotyp vid tidpunkt som överenskomms mellan Parterna.

16 § Tvist

Tvist mellan parterna i anledning av detta avtal avgörs av allmän domstol.

17 § Giltighet

Detta avtal är för sin giltighet villkorat av att kommunfullmäktige godkänner avtalet senast (2018-05-31) genom beslut som vinner laga kraft, annars är detta avtal förfallet i sin helhet, i vilket fall Parterna inte har rätt att rikta några anspråk mot varandra med anledning av detta avtal

Skriftlig förbindelse om framtida överlåtelse eller förvärv av fast egendom saknar rättsverkan. I övrigt är detta avtal bindande mellan Parterna såvitt följer av gällande rätt.

18 § Ombud

Ombud i detta avtal är för Kommunen, mark- och exploateringschefen, f.n. Antonio Ameijenda och för Exploatören VD/CEO, f.n. Einar Janson.

Exploatörens ombud äger rätt att företräda Exploatören och Kommunens ombud äger behörighet att företräda Kommunen inom ramen för detta Avtal.

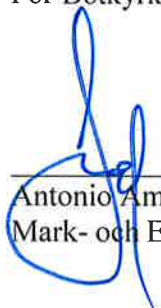
Detta avtal är upprättat i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Tumba 2018-02-01

Stockholm 2018-01-17

För Botkyrka kommun

För Titania Bygg & VVS AB



Antonio Ameijenda
Mark- och Exploateringschef



Einar Janson
Vd

Bilagor

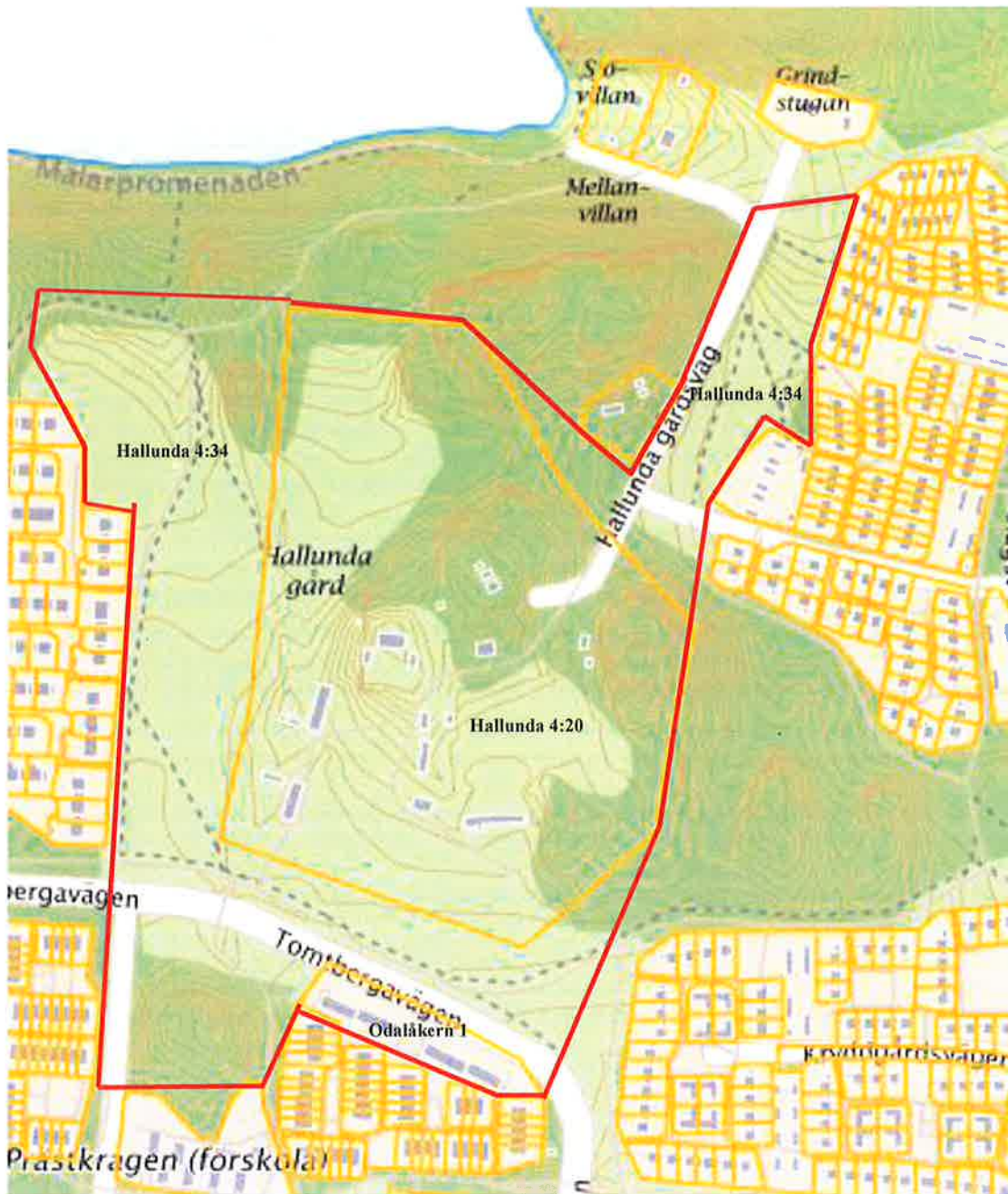
- Bilaga 1: Geografiskt avtalsområde
- Bilaga 2: Markområde för tillfällig upplåtelse
- Bilaga 3. Plankostnadsavtal



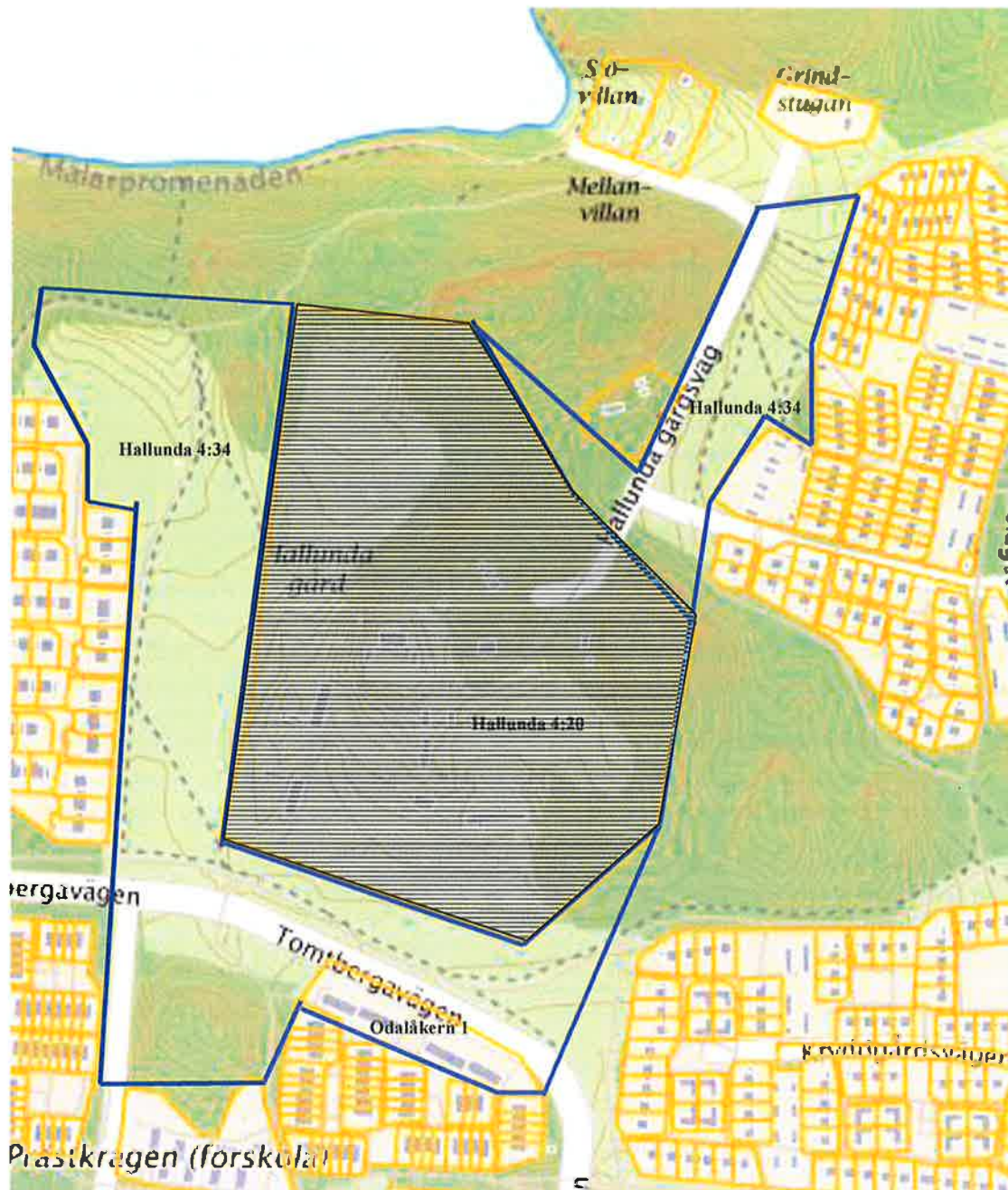
BOTKYRKA KOMMUN

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Stadsbyggnadsenheten

Bilaga 1. Geografiskt Avtalsområde och Markområde



Figur 1. Avtalsområdets läge och ungefärliga avgränsning (röd markering).



Figur 2. Markområdets läge och ungefärliga avgränsning (blå markering), del av Hallunda 4:34 och Odalå Kern 1. Streckat område utgörs av Hallunda 4:20.



PLANKOSTNADSAVTAL

Detaljplan för Hallunda gård;

del av Hallunda 4:34, Odalåkern 1 och Hallunda 4:20

§ 1 PARTER OCH BAKGRUND

Detta avtal har upprättats mellan Botkyrka kommun (org. nr. 212000-2882), nedan kallad Kommunen, och Titania Bygg & VVS AB (org. nr. 556687-5083), nedan kallad Exploatören.

Exploatören ska bekosta planarbetet för att ta fram ett förslag till detaljplan för Hallunda gård och med anledning av detta har följande avtal upprättats mellan Kommunen och Exploatören för att reglera kostnader och former för detaljplanearbetet.

§ 2 DETALJPLAN

Syftet med planarbetet är att pröva möjligheten att skapa en varierad, småskalig och estetiskt tilltalande bostadsbebyggelse inom del av fastigheten Hallunda 4:34, del av Odalåkern 1 och Hallunda 4:20.

Idag finns följande detaljplaner inom Hallunda 4:34 vars genomförandetider löpt ut; 54-1-20 (730124), 54-06-1 (720221) och 53-28 (080313). Hallunda 4:20 är inte detaljplanelagt sedan tidigare.

Det aktuella planområdet ingår delvis i riksintresset för kulturmiljövården, varför särskild hänsyn måste tas till de kulturhistoriska värdena. Andra viktiga frågor i planarbetet är förekomst av fornminnen, naturvärden, friluftsliv, områdets anslutning till Tomtbergavägen, dagvatten och buller.

Kommunen ska utarbeta förslag till detaljplan i samråd med Exploatören. Nödvändiga utredningar ingår i detaljplanearbetet. En förteckning över parternas respektive engagemang i framtagandet av planhandlingar framgår av bilaga 1. Antalet utredningar kan komma att ändras.

Kommunens vid tidpunkten gällande policys och strategier ska följas i planarbetet.

En uppskattning av planprocessens tidplan och planområdets preliminära omfattning redovisas i bilaga 2. Parterna ska snarast möjligt redovisa eventuella förändringar i tidplanen. Planområdet kommer att preciseras under detaljplanarbetet.

§ 3 ERSÄTTNING

Kommunen debiterar Exploatören för planrelaterade kostnader. För kommunens arbete med planärendet debiteras nedlagd tid enligt löpande räkning. Timpriser inom Kommunen i planarbetet tas ut enligt gällande taxa (t. ex. 968 kr/timme enligt 2013 års taxa). Ingen moms utgår på kommunens arbete.

Kostnader för externt utförda utredningar som Kommunen upphandlat, externa kopieringskostnader och annonskostnader m.m. vidarefaktureras till Exploatören utan administrativt påslag. Om Kommunen på grund av resursbrist behöver upphandla externa konsulter i projektet för att ersätta interna resurser, vidarefaktureras även kostnaderna för externa konsulter till Exploatören utan administrativt påslag.

Särskild planavgift enligt plan- och bygglovtaxan ska inte tas ut i samband med bygglov.

Kostnaderna faktureras kvartalsvis i efterskott.

Faktureringsadressen är:

Titania Bygg & VVS AB
Ernst Ahlgrens väg 1
112 55 Stockholm

§ 4 AVBRYTANDE AV PLANARBETET

Avtalet innebär ingen förpliktelse från Kommunens sida vad avser kommunfullmäktiges beslut att anta detaljplanen.

Ingen part har rätt till ersättning för skada från den andre om det visar sig att förutsättningar saknas för att detaljplan för området ska kunna antas av kommunfullmäktige och vinna laga kraft.

Om Exploatören vill avbryta planarbetet ska Kommunen ha ersättning för dittills nedlagt arbete och övriga planrelaterade kostnader. Om någon av parterna kräver att planarbetet ska avbrytas ska detta omedelbart skriftligen meddelas den andra parten.

§ 5 TVIST

Twist rörande detta avtal ska avgöras av svensk allmän domstol.

§ 6 GODKÄNNANDE

Detta avtal gäller endast under förutsättning att avtalet godkänns av samhällsbyggnadsnämnden i Botkyrka kommun senast 2018-05-31.

§ 7 ÖVERLÅTELSE

Detta avtal får inte utan Kommunens skriftliga medgivande överlåtas på annan part.

§ 8 ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

Ändringar av och tillägg till detta avtal ska för att gälla, upprättas skriftligen och undertecknas av samtliga parter.

Underskrift

Detta avtal är upprättat i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.


Datum 2018-02-02

Datum 2018-01-17

För Botkyrka kommun

För Titania Bygg & VVS AB


~~Sanna Olivier Sparr~~
CHARLOTTE RICKARDSSON


Einar Janson

Bevittnas för Botkyrka kommun

Bevittnas för Titania Bygg & VVS AB



Anette Rosdahl

Namnförtydligande




Namnförtydligande

Bilagor

Bilaga 1 Parternas engagemang

Bilaga 2 Tidplan och preliminär omfattning av detaljplan

Bilaga 1

PARTERNAS ENGAGEMANG

Alla handlingar ska utarbetas i samråd med Kommunen.

När extern konsult upphandlas av Exploatören ska Kommunen godkänna konsulten. Kommunen ska delta i arbetet med att ta fram ett förfrågningsunderlag som ligger till grund för beställningen och godkänna underlaget. Kommunen ska även granska och godkänna konsultens leverans.

Exploatören bekostar samtliga handlingar oavsett vem som ansvarar för upphandlingen.

Antalet utredningar kan komma att ändras.

<u>Planhandlingar</u>	<u>utförs av</u>	<u>upphandlas av</u>
Plankarta	Kommunen	-
Illustrationsplan	Konsult	Exploatören
Plan- och genomförandebeskrivning	Kommunen	-
Gestaltningssprogram	Konsult	Exploatören
3d-modell	Konsult	Exploatören
Illustrationsmaterial	Konsult	Exploatören
Grundkarta	Kommunen	-
Fastighetsförteckning samråd	Lantmäteriet	Kommunen
Uppdatering av fastighetsförteckning	Lantmäteriet	Kommunen
Behovsbedömning	Kommunen	-

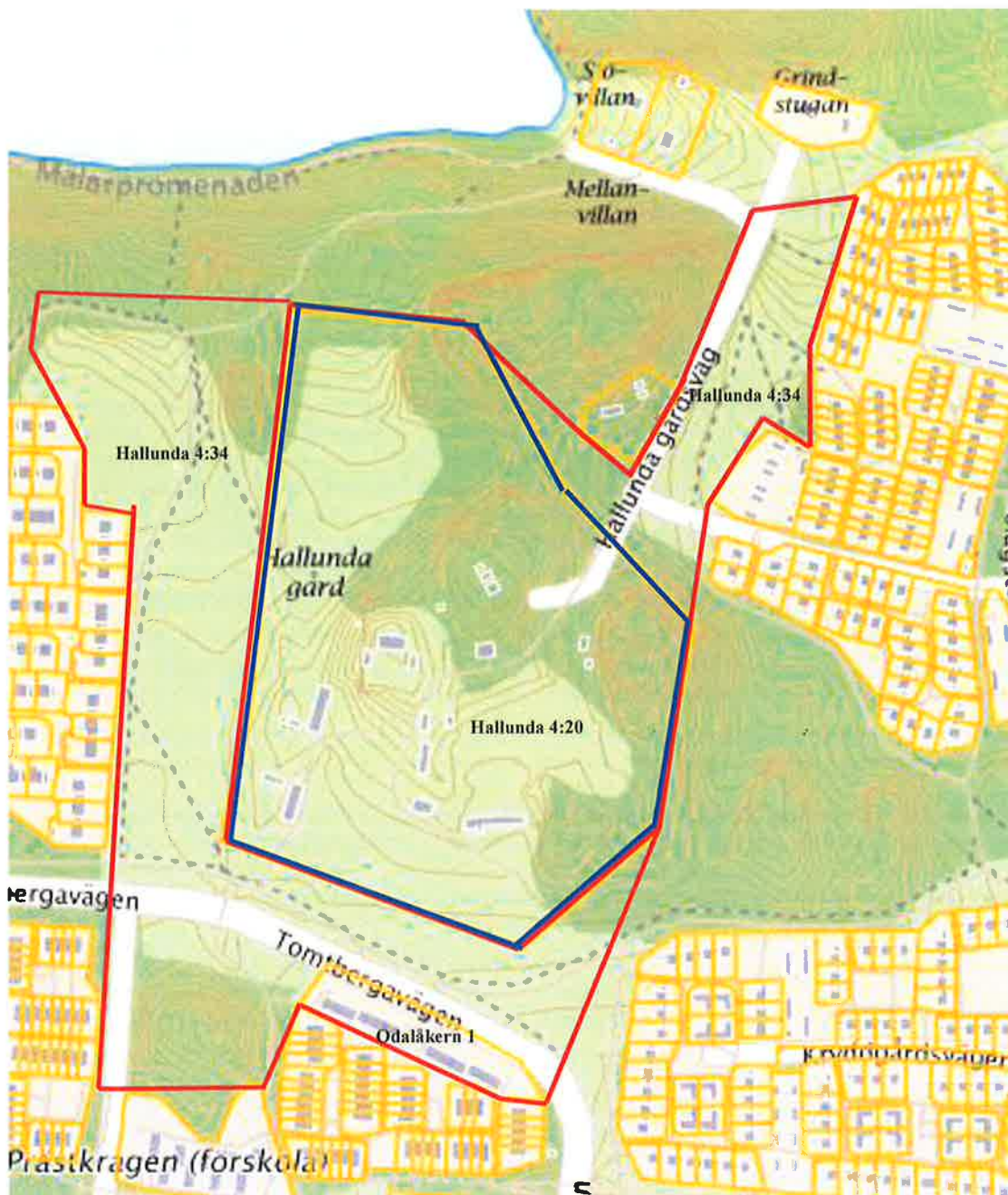
<u>Utredningar mm</u>	<u>utförs av</u>	<u>upphandlas av</u>
Arkeologisk utredning	Länsstyrelsen	Länsstyrelsen
Bullerutredning	Konsult	Exploatören
Förstudie VA	Konsult	Exploatören
Dagvattenutredning	Konsult	Exploatören
Förprojektering gator	Konsult	Exploatören
Geoteknisk utredning	Konsult	Exploatören
Kulturmiljöanalys	Konsult	Kommunen
Fotomontage	Konsult	Exploatören
Naturinventering/rekreation	Konsult	Kommunen
Trafik- och parkeringsutredning	Konsult	Kommunen
Förorenad mark	Konsult	Exploatören
Miljökonsekvensbeskrivning	Konsult	Exploatören
Genomförandeavtal	Kommunen	-

Bilaga 2

PRELIMINÄR TIDPLAN

Planuppdrag	kvartal 3 2016
Samrådsskede	kvartal 3-4 2018
Granskningskede	kvartal 1-2 2019
Antagen plan	kvartal 3-4 2019

PRELIMINÄR OMFATTNING AV DETALJPLAN



Figur 1. Preliminär avgränsning av detaljplaneområdet. Del av Hallunda 4:34 och del av Odalå kern 1 (röd markering), Hallunda 4:20 (blå markering).