

Samarbetsavtal

avseende

exploatering m m av Träkvista torg

mellan

Ekerö kommun

och

Trygghem Bostads AB

1 Nov 2017

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	BAKGRUND.....	3
2	ORGANISATION	3
3	PROCESSEN OCH DEN ÖVERGRIPANDE KOMMUNALA HANT.....	4
4	DETALJPLANEN.....	4
5	KOSTNADER FÖR IORDNINGSTÄLLANDE AV ALLMÄN PLATS.....	5
6	FASTIGHETSFRÅGOR.....	5
7	VÅRDBOENDET.....	6
8	ALLMÄN PLATS/GATOR.....	8
9	VÄRMEFÖRSÖRJING.....	8
10	AVTALETS UPPHÖRANDE	8
11	FÖRDELNING AV KOSTNADER.....	8
12	MEDDELANDEN.....	8
13	ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG	9
14	ÖVERLÅTELSE.....	9
15	TILLÄMPLIG LAG OCH TVISTLÖSNING.....	9

BILAGEFÖRTECKNING

Bilaga 4.2.1 Plankarta, från samrådshandling

Bilaga 7.3 Idéförslag för vårdboende

DETTA SAMARBETSAVTAL (detta "Avtal") är träffat dag som nedan ("Avtalsdagen") mellan:

- (1) **Ekerö kommun**, organisationsnummer 212000-0050 ("**Kommunen**"); och
 - (2) **Trygghem Bostads AB (publ)**, organisationsnummer 556982-4187 ("**Trygghem**"),
- i det följande gemensamt benämnda "**Parterna**" och envar "**Part**".

1 BAKGRUND

1.1 Kommunen och Trygghem kontrollerar var för sig de fastigheter som ingår i planområdet. Såväl Kommunens som Trygghems fastigheter benämns i det följande gemensamt för "**Exploateringsfastigheterna**" och ligger inom ett område runt Träkvista torg, Ekerö. Parterna har nu inlett diskussioner i syfte att utveckla området ("**Träkvista Torg**") med bostäder, kommersiella lokaler och ett vårdboende. Det noteras också att Parterna den 1 augusti 2016 träffat ett planavtal ("**Planavtalet**") avseende deras arbete med framtagandet av en detaljplan för Träkvista Torg ("**Detaljplanen**").

1.2 Trygghems övergripande målsättning är att utveckla fastigheter med kundens behov i fokus, med tilltalande arkitektur och hög kvalitet. Kring Träkvista Torg har Trygghem förvärvat flertalet fastigheter, inkluderande själva centrumfastigheten. Här planerar Trygghem för småstadscharm och fina siluetter med närheten till allt vad både en stor och liten stad kan erbjuda. Ambitionen för Trygghem är att skapa ett mer levande torg och i hus beklädda med vackra fasader av trä kommer det att erbjudas ett hundratal naturnära och varierade boenden i moderna lägenheter.

För Kommunens finns ett stort behov av en genomgripande upprustning av Träkvista Torg för att utveckla det till ett lokalt centrum. En mötesplats med livsmedelhandel, bostäder samt utökade lokaler för mindre butiker intill en attraktiv, tillgänglig och trygg torgmiljö. Behov finns även att här lokalisera ett särskilt boende nära kommunikationer och service.

1.3 Parterna är således införstådda i varandras ambitioner när det gäller utvecklingen av Träkvista Torg, nämligen att Trygghem önskar erhålla byggrätter inom området för uppförande av lägenheter, och att Kommunen bl a önskar erhålla möjligheter till att hyra ett vårdboende för att tillgodose behovet av vårdplatser inom sin sociala verksamhet. Parternas gemensamma ambition är nu att inleda ett närmare samarbete beträffande genomförandet av vissa delar av Detaljplanen enligt vad som närmare framgår av detta Avtal ("**Projektet**"). Mot denna bakgrund avser Parterna träffa detta Avtal i syfte att närmare fastställa principerna för samarbetet vad gäller övergripande frågor om ansvars- och kostnadsfördelning m.m. avseende de aktiviteter som ska genomföras som ett led i ändrad markanvändning för Träkvista Torg.

2 ORGANISATION

2.1 Kommunen och Trygghem samarbetar för framtagande av detaljplaneförslaget för Träkvista Torg. Parterna har då konstaterat att det även finns ett behov av samverkan vid genomförandet av Projektet. Kommunen är i huvudsak ansvarig för utbyggnaden av allmän platsmark. Trygghem är ansvarig för utbyggnaden av kvartersmark och kommer att bidra till utbyggnad av allmän platsmark i

enlighet med upprättande av exploateringsavtal. För att åstadkomma en bra slutprodukt och ett smidigt genomförande krävs samordning mellan exploateringsarbetena på allmän platsmark och bostadsproduktionen på kvartersmark såväl med hänsyn till tid, omfattning och ekonomi. För att hantera denna samordning bedömer Parterna att när så behövs ska de gemensamt tillsätta en styrgrupp för Projektet ("**Styrgruppen**"). Styrgruppen ska inta rollen som projektledare och bereda alla med Projektet sammanhängande frågor som är underkastade Parternas gemensamma ställningstagande. Styrgruppen ska vidare rapportera till resp. Part i den utsträckning som krävs för att dels inhämta nödvändiga beslut, samt dels hålla Parterna informerade om hur Projektet fortskrider.

- 2.2 Antalet medlemmar i Styrgruppen kan variera över tid, i enlighet med vad Parterna från tid till annan överenskommer. Styrgruppen ska bestå av företrädare för båda Parterna, eller av dessa anvisade personer, ävensom av eventuell extern expertis varom Parterna enas.
- 2.3 Styrgruppens primära uppgift är att bereda frågor som är underkastade Parternas beslut samt att i övrigt hantera praktiska frågor som uppkommer under Projektets genomförande. Parterna kan också genom skriftliga instruktioner till Styrgruppen, och i den utsträckningen så är möjligt för Parterna, delegera sin bestämmanderätt till Styrgruppen i särskilt utvalda frågor.

3 PROCESSEN OCH DEN ÖVERGRIPANDE KOMMUNALA HANTERINGEN

- 3.1 För framtagande och genomförande av Detaljplanen har Parterna enats om en preliminär tidsplan, Bilaga 3.1(ej med här). Parterna är dock medvetna om att Projektet befinner sig i ett initialt skede och att bifogad tidsplan enbart uttrycker Parternas prognos av tidsåtgången. Detta innebär att tidsplanen kan komma att ändras vartefter Projektet fortskrider.
- 3.2 Parterna är överens om att Trygghem även ska uppföra hyresbostäder inom planområdet. Den närmare omfattningen och lokaliseringen av hyresbostäderna ska konkretiseras i exploateringsavtalet.

4 DETALJPLANEN

4.1 Planarbetet

- 4.1.1 Av Planavtalet framgår i huvudsak följande. Planarbetet är tänkt att ske genom ett normalförfarande, i vilket det åligger Kommunen att vid utarbetandet av Detaljplanen ta fram samrådsredogörelse, utlåtande, behovsbedömningar samt svarar för Detaljplanens formella handläggning fram till och med dess antagande. Samtidigt åligger det Trygghem att ta fram planhandlingarna, d.v.s. plankarta, planbeskrivning, illustrationsplan, gestaltungsprogram och övriga illustrationer.
- 4.1.2 Parterna förbinder sig att under planprocessen närmare utreda frågan om hur gångtunneln under [Ekerövägen] ska hanteras i Detaljplanen, väl medvetna om att det finns ett önskemål från Kommunen att i möjligaste mån bibehålla gångtunneln i avvaktan på att genomfartsleden "Förbifart Älvnäs" anläggs.

4.2 Möjligheter att uppföra bebyggelse inom planområdet (byggrätter)

- 4.2.1 Kommunen har tagit fram en samrådshandling med plankarta för Träkvista Torg, Bilaga 4.2.1, utvisande att totalt [antal] kvm ljus BTA bostäder får uppföras på Exploateringsfastigheterna. Plankartan illustrerar Parternas gemensamma ambition avseende omfattningen på byggrätterna inom Träkvista Torg. Samtidigt är Parterna medvetna om att infrastrukturfrågor och annan hänsyn till allmänna och enskilda intressen inom planområdet kan komma att påverka den slutliga utformningen av plankartan och också omfattningen av byggrätterna inom området.
- 4.2.2 Om kommunen avstår från sin rätt att teckna hyresavtal för ett vårdboende enligt punkt 7.2 är Parterna överens om att den fortsatta inriktningen i planarbetet ska vara att detaljplanen huvudsakligen även ska medge bostäder med lokaler i gatuplanet på den aktuella platsen.

4.3 Allmän plats

Kommunen är huvudman för allmänna platser inom Träkvista Torg, dock med undantag för väg inom planområdet som framgår av samrådshandlingar för planområdet, för vilka Parterna är överens ska stå under enskilt huvudmannaskap. Det enskilda huvudmannaskapet utövas lämpligen genom att en gemensamhetsanläggning inrättas, alternativt att de aktuella vägförbindelserna ansluts till en redan inrättad gemensamhetsanläggning.

4.4 Plankostnader

Kostnaderna för framtagande av Detaljplanen ska fördelas mellan Parterna enligt vad som framgår av Planavtalet.

5 KOSTNADER FÖR IORDNINGSTÄLLANDE AV ALLMÄN PLATS

5.1 Exploateringsbidrag

Parterna är överens om att de markägare som tilldelas byggrätter för bostadsändamål enligt Detaljplanen ska utge exploateringsbidrag till Kommunen för täckande av kostnader att inom planområdet iordningställa allmän platsmark. Kommunen ska dock svara för hälften av kostnaderna hänförlig till ombyggnationen av Ekerövägen enligt Detaljplaneförslaget, s k generalplanekostnader. Den närmare gränsdragningen mellan Kommunen och markägarnas kostnadsansvar ska konkretiseras i exploateringsavtalet.

Parterna är överens om att Trygghem ska ha en aktiv roll i arbetet med projektering och genomförande av alla exploateringsanläggningar inom Detaljplanen. Trygghem och Kommunen ska gemensamt arbeta med kvalitetsstyrning och kostnadsstrategi.

5.2 Exploateringsavtal

- 5.2.1 Parterna ska före Detaljplanens antagande träffa ett exploateringsavtal i syfte att närmare reglera Trygghems skyldighet att utge sin andel av exploateringsbidraget enligt punkt 5.1 samt övriga frågor förknippade med genomförandet av Detaljplanen.
- 5.2.2 Trygghem är också införstådda i att Kommunen inte kommer anta Detaljplanen förrän exploateringsavtal träffats med markägarna inom Träkvista Torg.

6 FASTIGHETSFRÅGOR

6.1 Marköverlåtelse och fastighetsreglering

6.1.1 Kommunen ska på marknadsmässiga villkor överlåta delar av de Exploateringsfastigheter inom Detaljplaneområdet som Kommunen äger och som är utlagda till kvartersmark till Trygghem. Trygghem ska utan ersättning överlåta delar av Exploateringsfastigheterna inom Detaljplaneområdet som Trygghem äger och som är utlagda till allmän plats till Kommunen. Parterna är överens om att överlåtelsen av aktuella markområden i första hand ska ske genom fastighetsreglering. Parterna är överens om att marköverlåtelsens fullbordan ska vara underkastad Detaljplanens lagakraftvinnande.

6.1.2 Trygghem är medveten om att det på de Exploateringsfastigheter som Kommunen överlåter enligt punkt 6.1.1 finns hyresgäster (både bostad och lokal) som måste evakueras som ett led i genomförandet av Detaljplanen. Trygghem åtar sig att svara för och bekosta en sådan evakuering.

6.2 Fastighetsbildning

6.2.1 Såvitt gäller allmän platsmark ska Kommunen ansöka om och bekosta all fastighetsbildning för Detaljplanens genomförande samt de förrättningar som krävs för ledningsrätter.

6.2.2 Såvitt gäller kvartersmark ska Trygghem ansöka om och bekosta all fastighetsbildning för Detaljplanens genomförande samt de förrättningar som krävs för ledningsrätter.

6.3 Trygghems garantiansvar

6.3.1 I samband med undertecknandet av detta Avtal finns det fastigheter inom Träkvista Torg som vare sig Trygghem eller Kommunen äger, men som Trygghem avser att genomföra förvärv av fullt ut i samband med Detaljplanens lagakraftvinnande (de ”**Utestående Fastigheterna**”). Mot denna bakgrund garanterar Trygghem att Trygghem vid tidpunkten för Detaljplanens antagande har tecknat erforderliga avtal för de Utestående Fastigheterna som endast är villkorat av Detaljplanens lagakraftvinnande.

6.3.2 Vid brott mot Trygghems garantiansvar enligt punkt 6.3.1 äger Kommunen säga upp detta Avtal till omedelbart upphörande och vidare erhålla ersättning från Trygghem till ett belopp motsvarande de kostnader som Kommunen vid den tidpunkten haft hänförliga till Detaljplanen och Kommunens åtaganden enligt detta Avtal (inklusive men inte begränsat till kostnader för rådgivare). För tydlighetens skull är Trygghems ansvar enligt denna punkt inte begränsat till det kostnadsansvar som under sådana förhållanden kan drabba Trygghem enligt villkoren i Planavtalet.

7 VÅRDBOENDET

7.1 Projektering

Det åligger Trygghem att utreda och projektera det särskilda boendet för äldre (**”Vårdboendet”**) i så stor omfattning att det är möjligt för Kommunen att ta ställning till en förhyrning av ett vårdboende i en centrumbyggnad vid Träkvista Torg. Projekteringen och utredningen ska ske i samråd med Kommunen och berörda förvaltningar. Det åligger Trygghem att tillse att utredningen av

Vårdboendet färdigställs så snart som möjligt, dock senast när planförslaget ställts ut för granskning.

7.2 Option om förhyrning

Kommunen ges en exklusiv rätt att teckna hyresavtal för vårdboendet fram till tidpunkten för exploateringsavtalets antagande i kommunfullmäktige, dock inte senare än till och med 2019-xx-xx. Om Kommunen inte utnyttjar optionen ska Kommunen erlægga en ersättning om 1 miljon kr till Trygghem. Ersättningen ska betalas senast en månad efter anfordran.

7.3 Hyresavtal och hyresreglering

Om kommunen utnyttjar rätten att teckna hyresavtal för vårdboendet ska Parterna teckna blockuthyrningsavtal och exploateringsavtal samtidigt. Parterna har enats om en indikativ hyresnivå om 2 400 kronor/kvm LOA exkl. hyrestillägg (index, värme, mervärdesskatt etc.) baserat på den utformning och kvalitetsnivå i av Trygghem framtaget idéförslag redovisat i bilaga 7.3 och med en beräknad entreprenadkostnad om 24 000 kr/m² LOA (den "**Indikativa Hyresnivån**"); Parterna är samtidigt överens om att den slutliga hyresnivån ska fastställas med utgångspunkt i Vårdboendets slutliga utformning samt dess andel av den faktiska entreprenadkostnaden för uppförandet av den centrumbyggnad inom vilket Vårdboendet är lokaliserat (den "**Slutliga Hyresnivån**"). Entreprenadkostnaden ska fördelas utifrån Vårdboendets kvm LOA i relation till total kvm LOA inom centrumbyggnaden. Mot denna bakgrund är Parterna överens om följande beträffande fastställandet av den Slutliga Hyresnivån:

- (i) Hyresavtalet ska tecknas med en bashyra (den "**Initiala Hyresnivån**") motsvarande den Indikativa Hyresnivån (~~den "**Initiala Hyresnivån**"~~), utifrån eventuellt förändrad utformning, kvalitetsnivå eller entreprenadkostnad jämfört med vad den Indikativa Hyresnivån baserats på enligt föregående stycke. I samband med detta ska Parterna överenskomma om en preliminär entreprenadkostnad för centrumbyggnaden (den "**Preliminära Byggkostnaden**"). För det fall Parterna inte kan enas om den Preliminära Byggkostnaden ska den fastställas med utgångspunkt i en av byggkostnadskalkyl framtagen av en av parterna gemensamt utsedd oberoende expert.
- (ii) Hyresavtalet ska också innehålla en klausul enligt vilken vardera Parten ges möjlighet att i samband med tillträdet av Vårdboendet, eller den senare tidpunkt då entreprenadkostnaden för centrumbyggnaden slutligt kan fastställas (den "**Slutliga Byggkostnaden**"), påkalla justering av hyran enligt följande. Om den Slutliga Byggkostnaden är högre eller lägre än den Preliminära Byggkostnaden ska den procentuella förändringen ("**Procentuella Förändringen**") i motsvarande mån öka eller reducera den Slutliga Hyresnivån. Detta innebär alltså att den Slutliga Hyresnivån ska bestämmas till ett belopp motsvarande den Initiala Hyresnivån uppräknad eller reducerad med den Procentuella Förändringen. Parterna är dock överens om att den Slutliga Hyresnivån inte ska uppräknas eller reduceras med mer än fem (5) procent.

7.4 Upphandling

- 7.4.1 Om Parterna tecknar hyresavtal enligt 7.3 ska Kommunen, så snart Detaljplanen vunnit laga kraft och enligt reglerna i lag (2016:1145) om offentlig upphandling, upphandla en byggtreprenad ("**Upphandlingen**") för uppförandet av Vårdboendet. Inför Detaljplanens antagande ska Parterna också träffa en överenskommelse i syfte att närmare reglera villkoren för Upphandlingen, exempelvis avseende frågor om upphandlingsförfarande, upprättandet av upphandlingsdokument, kostnadsfördelning m.m. ("**Upphandlingsavtalet**").
- 7.4.2 De närmare villkoren i Upphandlingsavtalet för Vårdboendet ska förhandlas mellan Parterna i god tid före Detaljplanens antagande. Parterna är dock överens om att Upphandlingen vilar på grundtanken att Trygghem ska ges insyn i och involveras i de centrala delarna av upphandlingsförfarandet, samt att Kommunen, så snart kontraktet tilldelats och entreprenadavtal träffats, ska överlåta Kommunens rättigheter och skyldigheter enligt entreprenadavtalet till Trygghem.

8 ALLMÄN PLATS/GATOR

8.1 Upphandling

Parterna är överens om att Kommunen ska projektera och, i enlighet med bestämmelserna i lag (2016:1145) om offentlig upphandling, upphandla en utförandeentreprenad avseende vägförbindelser inom Detaljplaneområdet. Detta innebär Kommunen ansvarar för att vägförbindelserna får den utformning och kvalitet som framgår av Detaljplanen. Parterna är överens om att Trygghem ska ha en aktiv roll och ges insyn i projekteringen, upphandlingen och entreprenadens fortskridande.

8.2 Kostnader

Kommunens kostnader i samband entreprenaden ska slutligen bäras av Trygghem genom sin skyldighet att utge exploateringsbidrag enligt punkt 5.1.

9 VÄRMEFÖRSÖRJING

Trygghem åtar sig att närmare undersöka möjligheterna att ansluta bostäderna inom Tråkvista Torg till Pellets-anläggningen i Sandudden för att på så sätt lösa behovet av uppvärmning inom Detaljplanens planområde.

10 AVTALETS UPPHÖRANDE

Detta Avtal gäller fram till dess Parterna fullgjort sina skyldigheter enligt Avtalet, dock som längst under två (2) räknat från Avtalsdagen, givet att Parterna inte skriftligen överenskommer om en längre avtalstid.

11 FÖRDELNING AV KOSTNADER

Vardera Parten ska bära samtliga sina kostnader, inklusive kostnader för rådgivare, som kan uppstå för Parten med anledning av diskussioner och förhandlingar i samband med ingåendet av detta Avtal.

12 MEDDELANDEN

Alla meddelanden och annan kommunikation enligt detta Avtal ska anses ha blivit vederbörligen lämnad eller utförd:

- (i) vid avlämnande för hand, vid tidpunkten för avlämnandet;
- (ii) vid skickande via e-post under normal kontorstid, vid avsändarens mottagande av bekräftat mottagande av meddelandet eller vid automatisk mottagandekvittens; eller
- (iii) vid skickande av rekommenderat brev före kl. 10.00, två (2) bankdagar efter postandet,

13 ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

Ändringar i eller tillägg till detta Avtal ska ske skriftligen och undertecknas av båda Parter för att vara gällande.

14 ÖVERLÅTELSE

Part äger inte rätt att överlåta rättighet eller skyldighet enligt detta Avtal till tredje man utan den andra Partens skriftliga medgivande.

15 TILLÄMPLIG LAG OCH TVISTLÖSNING

Svensk rätt ska äga tillämpning på detta Avtal. Tvist i anledning av detta Avtal ska slutligt avgöras av allmän domstol.

Detta Avtal har upprättats i två (2) original, av vilka parterna har erhållit ett (1) original var.

Ekerö den [datum]

Ekerö den [datum]

Ekerö kommun

Trygghem Bostads AB

[namn]

Mikael Rosenberg

Lars Kristiansson