

Skanska Sverige AB, org.nr 556033-9086, Aktiebolaget Cisterna, org.nr. 556038-3597, genom dess samägda bolag, och Ekerö kommun har tillsammans ambitionen att utveckla ett område vid Tappström till ett högklassigt bostadsområde. Parternas vision är att erbjuda attraktiva bostäder i sjönära miljö till nuvarande och blivande Ekeröbor. Mot bakgrund härav träffas följande,

## **EXPLOATERINGSAVTAL EKERÖ STRAND**

### **Parter**

Ekerö kommun (org. nr 212000-0050), genom dess kommunstyrelse 178 23 Ekerö, ägare av fastigheten Ekerö Tappsund 1:1, 1:37, 1:66, nedan kallad **Kommunen**.

Ekerövatten AB (org.nr 556142-2394), c/o Roslagsvatten AB, Sågvägen 2, 184 86 Åkersberga, nedan kallad **RV**.

och de av Skanska och Cisterna samägda bolagen:

Tappsund Fastighet Gul AB (org.nr 556821-6583), c/o Skanska Sverige AB, 112 74 Stockholm, ägare med 1/6 av fastigheten Ekerö Tappsund 1:60, nedan kallad **Gul AB**.

Tappsund Fastighet Grön AB (org.nr 556821-6468), c/o Skanska Sverige AB, 112 74 Stockholm, ägare med en 1/6 av fastigheten Ekerö Tappsund 1:60, nedan kallad **Grön AB**.

Tappsund Fastighet Orange AB (org.nr 556821-6575), c/o Skanska Sverige AB, 112 74 Stockholm, ägare med en 1/6 av fastigheten Ekerö Tappsund 1:60, nedan kallad **Orange AB**.

Tappsund Fastighet Lila AB (org.nr 556821-6484), c/o Skanska Sverige AB, 112 74 Stockholm, ägare med en 1/6 av fastigheten Ekerö Tappsund 1:60, nedan kallad **Lila AB**.

Tappsund Fastighet Grå AB (org.nr 556821-6476), c/o Skanska Sverige AB, 112 74 Stockholm, ägare med en 1/6 av fastigheten Ekerö Tappsund 1:60, nedan kallad **Grå AB**.

Tappsund Fastighet Turkos AB (org.nr 556821-6492), c/o Skanska Sverige AB, 112 74 Stockholm, ägare med en 1/6 av fastigheten Ekerö Tappsund 1:60, nedan kallad **Turkos AB**.

**Gul AB, Grön AB, Orange AB, Lila AB, Grå AB, Turkos AB** gemensamt kallade **Skanska/Cisterna**. Samtliga ovan nämnda parter gemensamt kallade **Parterna**.

**Detaljplan, tidplan mm,**

**§1**

Detta Exploateringsavtal, i det följande "avtalet" omfattar förslag till detaljplan för Ekerö Strand (Tappsund 1:60 m fl.) med tillhörande handlingar, upprättad januari 2015, reviderad april 2017, Bilaga A.

Nu föreliggande avtal reglerar marköverlåtelse, detaljplanens genomförande och utbyggnad samt de kostnader som följer av exploateringen. **Parterna** är ense om att detta avtal omfattar genomförande av ovan nämnd detaljplan samt anslutande bussgata (till Bryggavägen). Projektet benämns **Ekerö Strand** och omfattar ca 460 st. lägenheter.

**Bilagor**

Till detta avtal hör följande bilagor:

Bilaga A: Exploateringsområdet framgår av bilagda förslag till detaljplan.

Bilaga B: Överenskommelse och ansökan om fastighetsreglering och bildande av ledningsrätt samt omprövning av Närlunda GA:4

Bilaga C: Hyresfastighet som försäljes till Gul AB

Bilaga D: Köpeavtal - Överlåtelse av Hyresfastigheten (enligt definition nedan)

Bilaga E: Allmänna platser för vilken **Kommunen/RV** svarar för utbyggnad.

Bilaga F: Gångfartsväg mm för vilken **Skanska/Cisterna** svarar för utbyggnad.

Bilaga G: Organisation och samverkan för projektet Ekerö Strand.

Bilaga H: Etappindelning/huvudtidplan.

Bilaga I: Kostnadsfördelningsprincip för projektet.

Bilaga J: Förprojektering av Fredriksstrandvägen (bussgata)

Bilaga K: Gestaltningsprogram.

Bilaga L: Moderbolagsgarantier

**§2**

**Giltighet**

Detta avtal träder i kraft under förutsättning

- a) att Ekerö kommunfullmäktige senast 2017-10-30 genom beslut, som senare vinner laga kraft, antager detaljplan för exploateringsområdet huvudsakligen i överensstämmelse med förslaget, Bilaga A
- b) att Ekerö kommunfullmäktige senast 2017-10-30 genom beslut, som senare vinner laga kraft, godkänner detta avtal; och

Om någon av dessa förutsättningar inte uppfylles är detta avtal till alla delar förfallet utan ersättningsanspråk från någondera **Parten**.

**Allmän info mm-  
Parfymfabriken****§3**

**Kommunen** har under 2016 träffat överenskommelse om markreglering och justering av miljötillstånd med ägaren och verksamhetsutövaren till Ekerö Tappsund 1:71. Överenskommelsen innebär bl. a. att fastighetsägaren kommer att uppföra viss bostadsbebyggelse inom detaljplanen för Ekerö Strand. Vidare innebär överenskommelsen att det finns förutsättningar för att genomföra projektet Ekerö Strand.

**Gemensamma  
fastighetsbildnings-  
åtgärder****§ 4**

**Parterna** är ense om att;

- a) de delar av fastigheten Ekerö Tappsund 1:60 (inklusive mark som enligt § 4 tredje stycket ska regleras över till 1:60) som skall ingå i allmän platsmark (inkl. vattenområden och de delar som är betecknade med E2) samt de delar som enligt § 6 nedan ska utgöras av en GA för parkeringsändamål för de boende genom detta avtal överläts till den av **Kommunen** ägda fastigheten Ekerö Tappsund 1:1 med full äganderätt och utan ersättning. Det åligger härvid **Skanska/Cisterna** att tillförsäkra att berört markområde på fastigheten Tappsund 1:65 (rödmarkerat område i Bilaga F), vilken ägs av HSB Brf Stranden, genom fastighetsreglering överförs till fastigheten Tappsund 1:60 innan **Parterna** ansöker om fastighetsreglering enligt Bilaga B.
- b) de markområden av fastigheten Ekerö Tappsund 1:1 som utgör kvartersmark i omedelbar anslutning till **Skanska/Cisterna** ägda kvarter överförs till den av **Skanska/Cisterna** ägda fastigheten Ekerö Tappsund 1:60 med full äganderätt och utan ersättning.
- c) **Skanska/Cisterna** upplåter till förmån för **Kommunen/RV** ledningsrätt avseende rätt för **Kommunen/RV** eller den **Kommunen** sätter i sitt ställe att utan ersättning inom de i detaljplanen med u betecknade områden och i erforderlig utsträckning och på lämpligaste sätt, nedlägga och för all framtid bibehålla anläggningar för vatten, avlopp, elektricitet eller motsvarande.

För ovan angivna åtgärder tecknar **Kommunen** och **Skanska/Cisterna** en separat Ansökan och överenskommelse om fastighetsreglering och ledningsrätt samt omprövning av Närlunda GA:4 vilken biläggs detta avtal, Bilaga B.

**Skanska/Cisterna** bekräftar härigenom att en överenskommelse om fastighetsreglering träffats med HSB Brf Stranden, samt ingivits till Lantmäteriet, varigenom ett markområde där rödmarkerat område i Bilaga F ingår skall överföras från fastigheten Tappsund 1:65 till fastigheten Tappsund 1:60.

I den händelse fastighetsregleringen mellan HSB Brf Stranden och **Skanska/Cisterna** inte vinner laga kraft eller av andra skäl inte genomförs skall **Skanska/Cisterna** hålla **Kommunen** skadelös till följd av rättsligt grundade krav på inlösen av allmän plats eller andra ersättningsanspråk som kan framställas från HSB Brf Stranden på Kommunen till följd av laga kraftvinnandet av detaljplan för Ekerö Strand.

Enskilda ledningar får inte utan särskilt medgivande från **Kommunen** nedläggas inom allmän plats.

#### §5

#### Förtida tillträde

Den mark som enligt §4 överläts till **Kommunen** tillträds av **Kommunen** när fastighetsbildningsförrättningen vunnit laga kraft.

För utförande av de kommunala anläggningarna äger dock **Kommunen/RV** rätt att utan kostnad förhandstillträda markområdena. **Parterna** är ense om att förhandstillträde kan ske vid närmaste månadskiftet efter lagakraftvunnen detaljplan.

**Kommunen** är skyldig att ombesörja samtliga tillstånd och anmälningar som erfordras för arbetet för de kommunala anläggningarna. Arbetet ska bedrivas i enlighet med gällande lagstiftning och **Kommunen** ska hålla **Skanska/Cisterna** skadeslös för alla krav som må riktas mot **Skanska/Cisterna**, i egenskap av fastighetsägare, av myndigheter eller annan tredje person med anledning av **Kommunens** verksamhet på område med anledning av det förtida tillträdet fram till tillträdesdagen. **Kommunen** är inte ansvarig för skador som uppkommer på grund av händelser utanför **Kommunens** kontroll.

#### § 6

#### Kommande Fastighetsbildning/GA

Efter att de i §4 angivna åtgärderna har genomförts skall fastighetsbildning ske av de enskilda bostadsfastigheterna.

**Skanska/Cisterna** svarar och bekostar fastighetsbildningen avseende för plangenomförandet ändamålsenliga bostadsfastigheter inom egen ägd mark samt den mark som tillförs **Skanska/Cisterna** från **Kommunen**.

**Skanska/Cisterna** ansöker och svarar för fastighetsbildningen för bildande av erforderliga GA med anledning av bildande av ovan nämnda bostadsfastigheter. Kostnadsansvar, och fördelning mellan berörda fastighetsägare, för uppförande, och framtida drift och underhåll av GA får hanteras i fastighetsförrättningen. **Kommunen** upplåter utrymme inom med på detaljplanekartan P betecknat område för bildande av gemensamhetsanläggning för parkeringsändamål för de boende på **Skanska/Cisternas** kvartersmark.

**Kommunen** ansöker om och bekostar bildandet av skolfastigheten inom etapp 4 och bostadsfastigheten inom etapp 6. Tillträdet kan tidigast ske 2 år efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

#### §7

#### Markföreningar

Inom planområdet har delar använts för industriverksamhet vilket har inneburit att delar av marken har högre föreningar än vad som är normalt att rekommendera för bostadsbebyggelse. **Parterna** är ense om att respektive part bekostar och svarar för sanering av de av respektive part överlåtna områdena ner till den kravnivå som krävs för avsedd användning enligt detaljplanen och genomförandet av projektet. Respektive part förbinder sig att genomföra denna sanering i samband med att områdena överläts

till den andra parten enligt §4, se närmare Bilaga B.

Vidare så ansvarar **Skanska/Cisterna** för undersökningar, arbeten, kontrollprogram i den omfattningen det behövs och kostnader för att sanera marken till den nivå inom egna ägda fastigheter inom detaljplanen i den omfattning som krävs för att marken skall kunna användas i enlighet med bestämmelserna i detaljplanen.

I **Skanska/Cisternas** ansvar ingår således avhjälpande av markföroreningar inom de områden som avses upplåtas med ledningsrätt till **Kommunen/RV** enligt §4 c).

I den händelse **Skanska/Cisterna** inte genomfört erforderliga saneringsåtgärder vid tidpunkten för anläggandet av dessa ledningar ankommer det på **Skanska/Cisterna** att ersätta **Kommunen/RV** för de merkostnader som uppstår för **Kommunen/RV** till följd av detta. Med merkostnader avses kostnader för stillestånd av entreprenadarbeten, provtagning, destruering av förorenade jordmassor, saneringskostnader samt andra extra kostnader som går utöver de kostnader som **Kommunen/RV** ändå skulle vara tvungna att beräkna och kalkylera med avseende sedvanlig schakt och markförberedande åtgärder med anledning av anläggande av ledningar inom detaljplanen. **Kommunen/RV** skall därvidlag överlämna erforderlig dokumentation för att styrka ersättningskravet.

På samma sätt svarar **Kommunen** för undersökningar, arbeten och kostnader för att sanera marken till den nivå inom egna ägda fastigheter inom detaljplanen i den omfattning som krävs för att marken skall kunna användas i enlighet med bestämmelserna i detaljplanen.

I den mån det är möjligt med hänsyn till vid var tidpunkt gällande miljölagstiftning och krav från tillsynsmyndighet kan eventuellt vissa massor med låg föroreningsgrad återanvändas inom området. **Parterna** är ense om att beslut om detta tas i inom ramen för projektets organisation, se §15.

## §8

**Option - förvärv av fastighet/mark (del av fastighet Tapp-sund 1:37, 1:66 m fl)**

**Kommunen** ger **Gul AB** (eller av Gul AB anvisat bolag) en ensidig optionsrätt att förvärva del av detaljplaneområdet av **Kommunen**, enligt nedan angivna villkor i enlighet med skraffering Bilaga C ("**Hyresfastigheten**"). Om optionen utnyttjas skall köpeavtal upprättas i enlighet med Bilaga D för att reglera villkoren för köpet.

### *Optionens påkallande*

- A. **Kommunen** ska anmäla till **Gul AB** när verksamheten inom Hyresfastigheten evakuerats, befintliga byggnader rivits samt att aktuellt område har sanerats i enlighet med **Kommunens** åtagande enligt §7. Sådan anmälan ska ske av **Kommunen** till **Gul AB** senast inom sex (6) år efter det att detaljplanen för Ekerö Strand har vunnit laga kraft. **Gul AB** måste senast tolv (12) månader efter **Kommunens** meddelande påkalla och utnyttja optionen om **Gul AB** önskar göra den gällande. Om **Gul AB** önskar anvisa annat bolag som skall påkalla optionen, skall meddelande härom tillsändas **Kommunen** inom ovan angiven tidsfrist. Det åligger härvid **Gul AB** att informera anvisat bolag om villkoren för optionens påkallande samt tillförsäkra att anvisat bolag godtagger dessa villkor

jämte överenskomna avtalsvillkor i köpeavtalet, Bilaga D. **Kommunen** äger härvid ensidig rätt att godkänna eller avstyrka anvisat bolag såsom avtalspart i köpeavtalet. Sådant godkännande ska inte oskäligen förvägras eller fördröjas.

Har ovan nämnd sexårsperiod löpt ut äger **Gul AB**, eller av **Kommunen** godkänt anvisat bolag, rätt att senast inom tolv (12) månader från utgången från ovan angivna sexårsperiod påkalla och utnyttja optionen. I den sist nämnda situationen ska **Kommunen** ersätta **Gul AB**, eller av **Kommunen** godkänt anvisat bolag, för dennes slutliga och faktiska kostnader avseende friställande, evakuering, rivning av befintliga byggnader samt saneringskostnader av Hyresfastigheten i den mån **Kommunen** inte fullgjort dessa åtaganden. Samtliga åtgärder som skall vidtas på **Kommunens** bekostnad, enligt ovan, skall dessförinnan presenteras till **Kommunen** tillsammans med en kostnadsbudget, vari kostnaden skall specificeras per redovisad åtgärd. **Kommunens** ansvar är begränsat till skäligen kostnader.

För det fall **Gul AB** inte påkallar optionen enligt ovan angivna tidsfrister är optionen förfallen utan rätt till ersättning för någondera part.

#### *Fastighetsöverlåtelse vid utnyttjande av option*

- B. **Kommunen** skall till **Gul AB**, eller av **Kommunen** godkänt anvisat bolag, överlåta Hyresfastigheten enligt bifogade förslag, Bilaga D till köpeavtal.

**Parterna** är därvidlag ense om att överlåtelse av "Hyresfastigheten" skall ske till en överenskommen köpeskilling av 27 750 000 kronor, (vilket motsvarar 3 750 kronor/BTA) omräknat med Statistiska Centralbyråns konsumentprisindex med basmånad december 2016 fram till det faktiska tillträdet. Ovanstående överenskommen köpeskilling skall marknadsanpassas med index till dagen för köpeavtalets undertecknande.

#### *Lägenheter för särskilda behov*

- C. En grundförutsättning för överlåtelsen av Hyresfastigheten är att **Gul AB**, eller av **Kommunen** godkänt anvisat bolag, förbinder sig efter överenskommelse med Ekerö kommuns Fastighetskontor, eller den som Fastighetskontoret sätter i sitt ställe i samråd med denna projektera, bygga och löpande upplåta 15 st. bostadslägenheter inom Hyresfastigheten, till Fastighetskontoret för vidareuthyrning till hushåll som av medicinska, sociala eller andra skäl (t ex nyanlända) bedömts ha särskilda behov av bostad. **Gul AB**, eller av **Kommunen** godkänt anvisat bolag, förbinder sig att uthyra lägenheterna till Fastighetskontoret senast i samband med slutbesiktning av färdigställande av Hyresfastigheten. Hyresvillkoren skall följa bruksvärdesystemet för hyresrätter för bostadsändamål.



## §9

### Utbyggnad och iordningställande av allmän plats (gatu- byggnadskostnader)

**Parterna** är ense om att kvartersmarken för projektet Ekerö Strand exploateras i 6 etapper, 1,2,3,4,5 samt 6. Respektive etapp framgår av Bilaga H. Utbyggnaden av de allmänna platserna kommer även att ske etappvis och ansluta till ovanstående etappindelning. **Parterna** kan komma att ändra etappindelning. Beslut om detta tas gemensamt i styrgruppen för projektet, se § 15.

**Parterna** är ense om att det för genomförande av detaljplanen kan det komma krävas upphävande av strandskydd samt tillstånd till vattenverksamhet (muddring) för anläggande av bryggor och utsikts/viloplatser längs strandpromenad. Vidare skall rekreations- och aktivitetsytor tillskapas, växtlighet med såväl buskar som träd och fast brygga (ca 100 m) anläggas.

**Parterna** är ense om att för genomförande av projektet erfordras bl.a. utbyggnad av bussgata genom Tegelbruksvägen och genom Fredrikstrandsvägen upp till Bryggavägen i enlighet med detaljplan för Ekerö Strand och Detaljplan 1 för Fredriksstrandvägen (Brygga 1:3 m fl) och i huvudsaklig omfattning som följer av utförd förprojektering, Bilaga J. **Parterna** är därvidlag ense om att projektet Ekerö Strand såsom gatukostnadsersättning enligt plan- och bygglagen ska bidra med 9/10 av de faktiska kostnaderna med anledning av utbyggnad av breddning och utförande av bussgata.

**Kommunen** anlägger de allmänna platserna, Bilaga E, enligt förslag till detaljplan och enligt utbyggnadsordning, Bilaga H;

**Kommunen/RV** svarar vid behov för omlokalisering av allmänna ledningar inom allmän platsmark. Eventuella provisorier som krävs till följd av ändrad utbyggnadsordning, efter önskemål från **Skanska/Cisterna**, bekostas av **Skanska/Cisterna**. Avseende flytt av grundvattenledning inom området se närmare §22.

Vidare är **Parterna** ense om att i samband med utbyggnad av respektive gatuavsnitt sker utbyggnad i två steg.

Steg 1 innebär att ledningar läggs ner, gångbana och körbana byggs ut med förstärkningslager, obundet bärlager och asfaltgrus på körbanan. På detta sker sedan byggtrafik. Belysning sätts upp.

Steg 2 innebär att gångbana och körbana färdigställs. Detta innebär slitlager asfalt, betongplattor, ev. gräsyta, trädplantering, kantstöd och vägmarkering.

**Parterna** är överens om att steg 2 ska genomföras när det är lämpligt med hänsyn till inflyttning av bostäderna och för att undvika att den färdiga gatan påverkas av pågående byggtrafik. Parterna ska inom den gemensamma organisationen för Ekerö Strand enligt §15 överenskomma när utbyggnad av steg 2 ska ske för respektive gatuavsnitt.

**Parterna** är ense om att upphandling av utbyggnaden av allmän plats och VA, med undantag för de åtgärder som anges i §12, sker genom **Kommunens/RV:s** försorg genom offentlig upphandling. Upphandling sker för varje etapp och med möjlighet att innan upphandling sker göra uppehåll, eller ändra ordningsföljd mellan varje etapp. Sker

förändring eller uppehåll av etappindelningar skall **Parterna** träffa en skriftlig överenskommelse som komplettering till detta avtal.

**Parterna** är ense om att inför varje etapp skall samråd ske i en gemensam styrgrupp. Se § 15.

#### §10

**RV åtagande  
avseende utbyggnad  
av VA**

**RV** åtar sig att ansvara för projektering, upphandling och anläggande av allmänna VA-anläggningar och dagvattensystem inklusive fördröjningsmagasin inom och i anslutning till detaljplaneområdet. **RV** ska i relevanta delar samråda med **Kommunen** och **Skanska/Cisterna** med anledning av sina åtagande enligt denna bestämmelse.

#### § 11

**Anläggningsavgift  
för VA**

**Skanska/Cisterna** skall erlägga anläggningsavgift för vatten, spill- och dagvatten. Anläggningsavgiften skall grundas på **Kommunens** vid varje anslutningstillfälle gällande VA-taxa. Förbindelsepunkterna placering sker i samråd mellan **Parterna** och skall bestämmas innan förfrågningsunderlag tagits fram.

**Skanska/Cisterna** ska till **RV** erlägga följande anläggningsavgifter:

- a) **Skanska/Cisterna** ska till **RV** erlägga anläggningsavgift motsvarande § 5.1a och § 5.1b i Ekerö kommuns VA-taxa för utbyggnad allmänna Va-anläggningar inom och till exploateringen. Anläggningsavgiftens storlek utgörs av samtliga kostnader som uppstår för genomförandet, varav **Skanska/Cisterna** skall svara för 66,4 % av kostnaden. Anläggningsavgiften faktureras efter att förbindelsepunkterna är färdigställda och slutbesiktigade.
- b) **Skanska/Cisterna** ska utöver vad som står under punkt a) till **RV** betala anläggningsavgift för nyttan av att vara en del av den befintliga Va-anläggningen. Anläggningsavgiftens storlek baseras på antalet lägenheter och gällande VA-taxa § 5.1c. Anläggningsavgiften ska betalas etappvis i samband med första bygglov inom respektive etapp i enlighet med §9 och enligt vid varje tillfälle gällande VA-taxa.

#### §12

**Skanska/Cisternas  
åtagande beträffande  
utbyggnad av  
gångsväg mm**

**Parterna** är ense om att **Skanska/Cisterna** ska ombesörja projektering och utförande av allmän gångfartsväg inkl. vändplan mellan Tegelbruksvägen och strandpromenad, enligt Bilaga F, till en överenskommen kostnad om 1 130 400 kronor exklusive moms. Arbetena kommer att utföras av en av **Skanska/Cisterna** anvisad entreprenör , på uppdrag av **Kommunen**.

De arbeten som det enligt ovan åligger **Skanska/Cisterna** att ombesörja, skall utföras av av entreprenör som godkännes av **Kommunen/RV**. **Skanska/Cisternas** ansvar gentemot **Kommunen/RVs** kan ej överföras på sådan entreprenör.

Under projekteringsarbetet skall samråd ske med **Kommunen/RV**. Samtliga arbetshandlingar skall vara upprättade i CAD-miljö, med leveransformat AutoCad R14 och Sweref 99 1800 och RH2000, samt vara granskade och godkända av **Kommunen/RV** innan arbetena påbörjas. **Kommunens** granskning avser tekniskt och standardmässigt



utförande men innebär inte övertagande av ansvar för handlingarnas riktighet. Vad som sagts i detta stycke gäller även reviderade handlingar.

**Parterna** är ense om att **Skanska/Cisterna** skall ha färdigställt anläggningen senast inom etapp 1.

**Skanska/Cisterna** ansvarar för drift och underhåll av anläggningen fram till dess anläggningen godkänts vid slutbesiktning.

Därest **Skanska/Cisterna** inte rätteligen fullgör de arbeten som åligger honom att ombesörja enligt denna paragraf äger **Kommunen/RV** utföra vad som brister, varvid **Skanska/Cisterna** blir skyldig bestrida kostnaderna härför.

För utbyggnaden av den allmänna anläggningen utställer **entreprenören** en faktura till **Kommunen** avseende den totala kostnaden 1 130 400 kronor - med påslag för moms, för utförande av den allmänna anläggningen. **Kommunen** utställer samtidigt en faktura på gatukostnadsersättning till **Skanska/Cisterna** motsvarande 66,4 % av utbyggnadskostnaden i enlighet med kostnadsfördelningsprincipen i Bilaga I om 750 586 kronor - utan moms. Kostnaden ska faktureras **Kommunen** efter genomförd slutbesiktning, då även exploateringsbidraget skall lämnas till **Kommunen**. Erläggandet av gatukostnadsersättningen ska ha samma förfallodag som av **Skanska/Cisterna** utställd faktura avseende den allmänna anläggningen.

Vad som sägs enligt detta stycke gäller ej allmän Va-anläggning i den händelse sådan utförs av **Skanska/Cisterna**.

### §13

#### Kontroll, besiktningar, garantier

Vad som avtalas i denna paragraf gäller anläggningar som **Skanska/Cisterna** skall utföra enligt § 12.

**Kommunen/RV** äger rätt att gentemot **Skanska/Cisterna** utföra den kontroll över anläggningsarbetena i rimlig omfattning och i samråd med **Skanska/Cisterna** som **Kommunen/RV** finner lämpligt. Inom ramen för organisation och samverkan enligt §15 skall **Skanska/Cisterna** kalla till byggmöten

**Skanska/Cisterna** bekostar samtliga erforderliga besiktningar. Sedan anläggningarna färdigställts, skall de av **Skanska/Cisterna** anmälas för slutbesiktning, varom **Kommunen/RV** har att föranstalta. **Skanska/Cisterna** skall senast 10 dagar före slutbesiktning överlämna samtliga relationshandlingar till **Kommunen**. Handlingarna skall vara upprättade på samma sätt som arbetshandlingarna enligt §12.

Beträffande kontroll, besiktning och garantiansvar gäller i tillämpliga delar vad som föreskrivits därom i de av Svenska Teknologföreningen rekommenderade allmänna bestämmelserna för byggnads-, anläggnings- och installationsentreprenader (AB 04).

Skall här avsedd anläggning handhas av annan än **Kommunen**, äger **Kommunen** rätt att till denne överlåta sin på **Skanska/Cisterna** garantiansvar grundade rätt.

- Småbåtshamn** §14 **Skanska/Cisterna**, eller annat av **Skanska/Cisterna** anvisat bolag, åtar sig att erbjuda de boende i **Skanska/Cisternas** bostadsprojekt deltagande i en förening för småbåtsklubb, och om intresse finns anlägga och bekosta en småbåtshamn norr om planerad allmän fast brygga inom det med WV betecknat planområde samt biträda intressenterna vid bildande av förening, benämnd Ekerö Strands småbåtsklubb. Föreningen ska bekosta och handha drift och skötsel av småbåtshamnen och tillhörande anläggningar. **Kommunen** åtar sig att erbjuda föreningen ett arrendeavtal på marknadsmässiga villkor för ändamålet.
- Organisation och samverkan, projektet Ekerö Strand** §15 Organisationen för projektet framgår av Bilaga G. **Parterna** har även upprättat bifogade huvudtidplan för områdets utbyggnad, bilaga H. **Parterna** är ense om att gemensamt och samordnat ha regelbundna projektmöten för utbyggnad av exploateringsområdet. Eventuella förändringar av huvudtidplan och etappindelning skall beslutas i den gemensamma styrgruppen. **Skanska/Cisterna** svarar för kallelser och att projektsamordning för projektet Ekerö Strand sker.
- Bebyggelse/ Gestaltungsprogram** § 16 Inom exploateringsområdet uppförs ca 460 st bostäder i flerfamiljshus. **Parterna** är ense om att följa det gestaltungsprogram som är upprättat i samband med framtagande av detaljplanen, se Bilaga K. Vidare skall ingen planavgift utgå för bebyggelse i samband med byggnadslov i enlighet med plankostnadsavtalet.
- Gatukostnader mm** § 17 **Parterna** är ense om att gatukostnader för allmänna anläggningar enligt § 9 skall fördelas per etapp enligt bilagda fördelningsprincip, Bilaga I.
- Parterna** är ense om att **Kommunen** svarar för upphandling av de allmänna anläggningarna genom offentlig upphandling för varje etapp enligt redovisat förslag till etappindelning, Bilaga H.
- Parterna** är ense om att inför varje etapp skall samråd ske i en gemensam styrgrupp. Se § 15. Skyldighet för **Skanska/Cisterna** att erlægga gatukostnadsersättning till **Kommunen** inträder när arbetena i huvudsak är färdigställda för respektive etapp. På faktura för gatukostnadsersättning skall ingen moms utgå. Fakturering sker till Tapp-sund Exploatering AB, Box 54, 233 22 Svedala med angivande av referensnummer 27393-0-14021.
- Har **Skanska/Cisterna** till alla delar fullgjort sina förpliktelser enligt detta avtal skall ägare till fastighet inom detaljplaneområdet anses har erlagt på fastigheten belöpande ersättning för gatukostnader för enligt i detta avtal utförd gata med tillhörande anordningar. Vad sålunda angivits gäller dock inte ersättning för förbättring och nyanläggning av gata och/eller annan allmän plats med därtill hörande anordningar, som framledes kan komma att utföras.

**Parkering****§18**

**Parterna** har gemensamt tagit fram en parkeringslösning för detaljplaneområdet, som framgår av illustrationsplanen tillhörande detaljplaneförslaget. **Parterna** är överens om att parkeringsbehovet för bilar för hela planområdet ska reduceras från 1,0 till 0,8 p-platser per lägenhet för boende- och besöksparkering under förutsättning att alla boende inom området erbjuds tillgång till bilpool, genom att minst 3 bilpoolsplatser reserveras under minst 5 år för respektive etapp (fr o m första inflyttning).

**Skanska/Cisterna** har för avsikt att tillämpa bilpoolslösningen för att få den lägre p-normen. **Skanska/Cisterna** ska senast i samband bygglov lämna en redogörelse för hur bilpoolstillgången tillgodoses för de boende inom av **Skanska/Cisterna** uppförd bostadsbebyggelse. Senast i samband med slutbesiktning av första bostadshuset inom respektive etapp ska **Skanska/Cisterna** uppvisa avtal med bilpoolsleverantör.

**Skanska/Cisterna** förbinder sig att iordningställa cykelparkeringar inom respektive etapp som motsvarar minst 2 cykelplatser per lägenhet som är 2 r o k och större.

**Förskola****§19**

**Kommunen** ansvarar för utbyggnad av förskola inom planområdet.

**Värmeförsörjning/sophantering****§ 20**

**Kommunen** kommer under 2018/2019 påbörja utbyggnad av fjärrvärme och nyanläggning av närvärmeverk, vilket preliminärt möjliggör anslutning till området 2020.

**Parterna** är ense om att **Skanska/Cisterna** avser bidra till en effektiv och miljövänlig värmeförsörjning av projektet Ekerö Strand. Mot den bakgrunden avser **Skanska/Cisterna** försörja bostadshusen med vattenburen värme försörd via den av kommunen planerade närvärmeanläggningen vid Ekebyhavs reningsverk.

**Parterna** är ense om att **Skanska/Cisterna** skall erbjudas en anslutning till utbyggt närvärme på marknadsmässiga villkor. Anslutning av bostadshusen sker även under förutsättning att närvärmenätet är utbyggt och driftsatt så att tidsmässig anpassning kan ske vid uppförande av bostadsbebyggelsen.

**Skanska/Cisterna** förbinder sig att utföra bebyggelsen så att avfallshantering kan ske med separata underjordiska behållare för hushållsavfall och matavfall.

**Upplag****§21**

**Skanska/Cisterna** garanterar att mark avsedd för väg eller annan allmän plats icke utan **Kommunens** skriftliga medgivande nyttjas till upplag eller annat, som står i samband med områdets bebyggande.

I händelse av att kommande miljötillstånd för muddring inte föreskriver annat är **Parterna** överens att utrymme inom K4, Bilaga H, i första hand ska användas för uppläggning av muddermassor för avrinning och i andra hand område etapp 3, Bilaga H. **Parterna** är överens om att gemensamt ansvara för hantering och kontroll av muddermassorna innan dessa läggs upp på respektive parts område enligt ovan för att

säkerställa att inte risk för miljöförorening eller miljöskada föreligger.

**El, tele, bredband mm**

§ 22  
Innan exploateringen påbörjas skall Fortum AB och andra ledningsinnehavare kontaktas för information om leveranspunkter för el mm i anslutning till området som kan beröras av exploateringen. **Skanska/Cisterna** tillser att utföra eller bekostar ev. erforderliga flyttningar av ledningar inom kvartersmark eller andra arbeten inom kvartersmark som krävs med anledning av exploateringen. **Kommunen** tillser att utföra eller bekostar ev. erforderliga flyttningar av ledningar inom egen ägd mark samt allmän platsmark eller andra arbeten inom egen ägd mark eller allmän platsmark som krävs med anledning av exploateringen.

**Skanska/Cisterna** ansvarar för att avtal sluts med andra huvudmän än **Kommunen** så att exploateringen inom egen ägd kvartersmark försörjs med energi för el, tele & bredband. **Skanska/Cisterna** har inom egen ägd kvartersmark samordningsansvaret för av exploateringen berörda ledningshavare.

Inom området finns kommunal grundvattenledning. Behov finns att flytta denna. **Parterna** är ense om att flytt av ledningen ingår i de allmänna anläggningar som ska utföras enligt § 9 och att kostnaden för flytten fördelas mellan **Parterna** i enligt med §17.

**Dagvatten**

§ 23  
**Parterna** har gemensamt tagit fram en dagvattenutredning (WSP, daterad 2012-10-31). Parterna förbinder sig att tillämpa de principer som föreslås i dagvattenutredningen på så sätt att dagvattenflödet minskar från planområdet och att fastläggning av partiklar och andra föroreningar samt upptag av näringsämnen sker lokalt.

**Skanska/Cisterna**, eller den de sätter i sitt ställe, ansvarar för anläggande, drift och underhåll av dagvattenanläggning inom egen ägd kvartersmark.

**Stödmurar mot parkmark**

§ 24  
**Parterna** är överens om att eventuella stödmurar som anläggs för att uppta nivåskillnader mellan kvartersmark och allmän platsmark mot strandpromenaden skall utföras i fastighetsgräns. **Skanska/Cisterna** svarar för anläggandet och kostnaden av i det avseendet förekommande stödmurar.

**Kommunen** övertar efter färdigställande och godkänd besiktning drift- och skötselansvar för stödmur mot allmän plats. **Skanska/Cistern** ska överlämna den dokumentation som krävs för att **Kommunen** skall kunna uppfylla sitt drift- och skötselåtagande.

**Tillfart/störningar**

§ 25  
Byggtrafik till och från exploateringsområdet skall, tills den tas i drift för busstrafik, i första hand gå via den i första etappen utförda bussgatan. **Parterna** är dock överens om att **Kommunens** allmänna vägar/gator får nyttjas av **Skanska/Cisterna** för byggtrafik i erforderlig omfattning som krävs för de åtgärder som **Skanska/Cisterna** utför under etapp 1 innan bussgatan är färdigställd.



I de fall **Kommunens** lokalgator och andra allmänna anläggningar skadas till följd av byggtrafik för bygget av bostäderna ska **Skanska/Cisterna** ersätta **Kommunen** för denna skada. **Skanska/Cisterna** ansvarar för att anlita en oberoende besiktningsman och kalla **Kommunen** till besiktning av gatorna innan byggnationen på kvartersmark inletts och efter avslutad byggnation.

**Skanska/Cisterna** är skyldig att bedriva byggverksamheten så att närboende störs så lite som möjligt. Byggnadsarbetena ska i största möjliga utsträckning begränsas till ordinarie arbetstid.

#### § 26

#### Säkerhet

För rätta fullgörandet av **Skanska/Cisternas** skyldigheter enligt detta Avtal, Ansökan och överenskommelse om Fastighetsreglering och Ledningsrätt samt omprövning av Närlunda GA:4 (Bilaga B), Köpeavtal (Bilaga D) eller andra skyldigheter eller förpliktelser det åligger eller kan komma att åligga **Skanska/Cisterna** att svara för till följd av exploateringen av Ekerö Strand, skall en solidarisk moderbolagsgaranti, såsom för egen skuld, utställas av Skanska AB, org. nr. 556000-4615, och Wallfast AB, org. nr. 556399-8474, Bilaga L.

#### § 27

#### Tvist

Tvist angående tolkning och tillämpning av detta avtal och alla därur härflytande rättsförhållanden skall avgöras av allmän domstol.

#### § 28

#### Överlåtelse

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

-----

Detta avtal är upprättat i åtta likalydande originalexemplar, varav parterna tagit var sitt.

Ekerö den.....

För Ekerö kommun

.....

Ovanstående namnteckning bevittnas

.....

.....

Ekerö den.....  
För Ekerövatten AB

.....

Ovanstående namnteckning bevittnas

.....

Stockholm den  
För Tappsund Fastighet Gul AB

.....

Ovanstående namnteckningar bevittnas:

.....

Stockholm den  
För Tappsund Fastighet Grön AB

.....

Ovanstående namnteckningar bevittnas:

.....



Stockholm den  
För Tappsund Fastighet Orange AB

.....

Ovanstående namnteckningar bevitnas:

.....

Stockholm den  
För Tappsund Fastighet Lila AB

.....

Ovanstående namnteckningar bevitnas:

.....

Stockholm den  
För Tappsund Fastighet Grå AB

.....

Ovanstående namnteckningar bevitnas:

.....

Stockholm den  
För Tappsund Fastighet Turkos AB

.....

Ovanstående namnteckningar bevitnas:

.....