



Mellan Arboga kommun (org.nr. 212000–2122), nedan kallad Kommunen, och Kommun Fastigheter i Arboga AB (org.nr. 556824–8925) nedan kallad Exploatören, gemensamt kallad Parterna, har följande avtal om exploatering träffats.

EXPLOATERINGSAVTAL

Till detta avtal hör följande bilagor:

Bilaga 1 – Förslag till detaljplanekarta

§ 1 Syfte och innehåll

Detta exploateringsavtal tecknas för att reglera åtgärder som är nödvändiga för att på ett ändamålsenligt sätt kunna genomföra detaljplanen för Ärlan 12 med flera, KS179/2021–2014.

Avtalet behandlar i huvudsak villkoren för marköverlåtelse samt utförande och ekonomiska åtaganden som inte täcks av kommunala taxor såsom finansiering av allmänna platser, anläggningar för VA samt andra åtgärder som är nödvändiga för planens genomförande.

§ 2 MARKÄGANDE OCH DETALJPLAN

2.1 – Markägande

Exploatören är lagfaren ägare till fastigheten Ärlan 12 och Trasten 2 i Arboga kommun.

Kommunen är lagfaren ägare till fastigheten Herrängen 1:1 i Arboga kommun.

2.2 – Exploatör

Exploatören är tillsammans med Kommunen ansvariga för att genomföra sina åtaganden i enlighet med detta exploateringsavtal.

Exploatören avser att uppföra en ny skola samt eventuellt bostäder inom området, nedan kallat **Exploateringsområdet**, som är markerat på bilagt förslag till detaljplanekarta, Bilaga 1.

2.3 – Detaljplan

Som grund för exploateringen ligger detaljplaneförslag för Ärlan 12 med flera, KS179/2021–214, nedan kallad **Detaljplanen**. Detaljplanekarta redovisas i Bilaga 1. Det geografiska område som omfattas av Detaljplanen benämns nedan **Planområdet**.

§ 3 Villkor

3.1 – Beslut

Parterna förutsätter

- att kommunstyrelsen i Arboga kommun genom beslut, som vinner laga kraft, godkänner detta avtal,

- att detaljplan för fastigheten Ärlan 12 med flera antas av kommunstyrelsen i Arboga kommun, och vinner laga kraft.

Om ovannämnda villkor ej uppfylls är detta avtal till alla delar förfallet, utan rätt till någon ersättning för någondera part.

§ 4 Fastighetsrättsliga åtgärder

4.1 – Marköverlåtelse och lantmäteriförrättningar

Exploatören ansvarar för att ansöka om och bekosta erforderliga lantmäteriförrättningar som exploateringen enligt detta avtal ger upphov till såvida inget annat uttryckligen anges.

Parterna är överens om att följande marköverlåtelse ska ske mellan Kommunen och Exploatören i enlighet med detta avtal:

1. Parterna är överens om att de delar av Exploateringsområdet, som enligt detaljplanen i § 2.3 ska bli allmän plats, genom fastighetsreglering överförs till Kommunen. Någon ersättning för marköverlåtelsen ska inte utgå.
(Del av fastigheter som ingår i allmän platsmark är Ärlan 12 samt Trasten 2, vilka enligt planförslaget utgör lokalgata/huvudgata/p-plats)
2. Kommunen ska till Exploatören genom fastighetsreglering överlåta del av fastigheten Herrängen 1:1 som enligt detaljplanen är planlagd för ändamålet Skola. Områdets areal beräknas uppgå till cirka 7500 kvm. Överlåtelsen ska ske till marknadsvärde enligt oberoende värdering. Köpeskillingen ska betalas i kronor per kvadratmeter BTA för skola, sammanställning av antal kvadratmeter BTA ska räknas fram när Exploatören erhållit beviljat bygglov.
3. Värderingen för ovan nämnd fastighet Herrängen 1:1 ska beställas av Kommunen och bekostas av Exploatören.

4. Förrättningskostnader för marköverföringen från Exploatörens fastighet till Kommunens fastighet bekostas av Exploatören.
5. Eventuella kostnader för inlösen av mark från grannfastigheten Nunnan 2 står Exploatören för.
6. Parterna är överens om att separat överenskommelse om fastighetsreglering på ovanstående villkor ska upprättas mellan Kommunen och Exploatören.
7. Tillträde till marken sker i enlighet med överenskommelsen om fastighetsreglering.

§ 5 Genomförande av exploatering

5.1 – Samordning och tidplan

Kommunen och Exploatören ska kontinuerligt samråda kring förändringar avseende tidplan eller annat som kan påverka utbyggnaden.

Exploatören förbinder sig att:

- Verka för att genomföra exploatering inom Exploateringsområdet i enlighet med Detaljplanen och detta exploateringsavtal.

Kommunen förbinder sig att:

- Genomföra de åtgärder på allmän platsmark som erfordras för Exploateringsområdets exploatering.

5.2 – Bygg- och anläggningskostnader

5.2.1 – Anläggningar på kvartersmark

Exploatören ansvarar för och bekostar:

- Projektering samt bygg- och anläggningsarbeten inom Exploateringsområdet.
- Anslutning mot allmän platsmark, in/utfart till kvartersmarken.

5.2.2 – Anläggningar på allmän platsmark

Kommunen ansvarar för och bekostar projektering och utbyggnad av allmänna anläggningar och åtgärder på allmän platsmark som krävs för genomförandet av detaljplanen förutsatt att exploatering enligt § 2 ska ske.

Exploatören ansvarar för och bekostar projektering och genomförande av samtliga återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras på allmän platsmark i direkt anslutning till Exploateringsområdet som följd av Exploatörens bygg- och anläggningsarbeten på Exploateringsområdet.

Om fler åtgärder tillkommer på allmän platsmark, förutom de som är angivna ovan, som följd av Exploatörens bygg- och anläggningsarbeten på Exploateringsområdet ska Exploatören ansvara för och bekosta dem.

Om Exploatörerna inte utför återställande- och anslutningsarbeten som måste göras på allmän platsmark i direkt anslutning till Exploateringsområdet kan Kommunen projektera och genomföra samtliga återställande- och anslutningsarbeten på Exploatörernas bekostnad.

5.2.3 – Kostnader

Exploatören svarar för alla övriga kostnader inom Exploateringsområdet så som kostnader för anslutning av vatten- och avlopp, el och fjärrvärme m.fl.

VA-anläggningsavgift enligt vid varje tidpunkt gällande VA-taxa ska erläggas till Arboga Vatten- och avlopp AB (VA-huvudmannen). VA- huvudmannen har rätt att ta ut VA-anläggningsavgift när förbindelsepunkt har upprättats. Lägenhetsavgift enligt taxa debiteras Exploatören när bygglov beviljats.

5.2.4 – Ledningar

I egenskap av huvudman svarar Kommunen för framtida drift och skötsel av allmänna anläggningar. I egenskap av huvudman svarar Arboga Vatten- och avlopp AB för framtida drift och underhåll av allmänna VA-ledningar.

Exploatören svarar för all samordning med ledningsägare och infrastruktur företag som berörs av exploateringen.

5.2.5 – Markföreningar

Exploatören ansvarar för undersökningar, arbeten och kostnader för sanering av markföreningar inom Exploateringsområdet som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med detaljplanens bestämmelser.

Eventuella undersökningar som utförs ska skickas in till Kommunen.

För den allmänna platsmarken som Kommunen erhåller från exploatören ansvarar och bekostar Exploatören eventuella kostnader för arbeten och sanering.

5.2.6 – Dagvatten

Exploatören förbinder sig att inom kvartersmarken iordningställa och bekosta anläggningar för rening och fördröjning av dagvatten.

Exploatören ska i ansökan om bygglov redovisa lösning för omhändertagande av dagvatten i enlighet med de principer som tagits fram i upprättad dagvattenutredning (*VAP, 2019/09, uppdragsnummer 21058*).

5.2.7 – Parkering

Exploatören ansvarar för att tillgodose parkeringsbehovet som detaljplanen ger upphov till. Antalet parkeringsplatser ska följa Kommunens antagna parkeringsnorm.

5.2.8 – Tillstånd/lov

Exploatören ansvarar för och bekostar erforderliga tillstånd, lov och godkännanden som behövs för byggnationen inom kvartersmarken.

6 – Kompensationsåtgärder

Detaljplanens genomförande innebär att del av allén längs med Borgaregatan kommer att tas bort. Exploatören ansvarar för att återställa dessa träd med samma växtsläkte/art/sort. Lämplig plats för återplantering ska bestämmas i samråd med Kommunen.

För det fall Exploatören inte uppfyller sitt åtagande enligt ovan efter skriftlig anmaning från Kommunen äger Kommunen rätt att utföra åtgärderna på Exploatörens bekostnad varpå Exploatören ska ersätta Kommunen för dennes kostnader.

7 – Byggetablering

Exploatören ska i god tid före byggstart samråda med Kommunen om eventuella ytor som behövs för byggetablering och under hur lång tid dessa behövs.

8 – Inrapportering av geotekniska utredningar

Exploatören ska skicka in resultatet av alla geotekniska utredningar som genomförs inom Exploateringsområdet till Kommunens samhällsbyggnadsenhet.

9 – Avfallshantering

Exploatören förbinder sig att följa de råd och anvisningar som kommunalförbundet Vafab har satt upp gällande avfallshantering. Exploatören förbinder sig att samråda med kommunalförbundet Vafab angående bland annat projektering av byggnader och mark för avfallshantering.

§ 6 Övriga villkor

6.1 – Exploateringsavgift

Exploatören ska till Kommunen utge ersättning om 3 000 kronor för administration och uppföljning av exploateringsavtalet och ärenden kopplade till det. Beloppet faktureras efter att detaljplanen fastställts och beslutet härom vunnit laga kraft.

6.2 – Tvist

Tvist angående tolkning och tillämpning av detta avtal ska i första hand lösas genom förhandling mellan parterna och i andra hand avgöras av allmän domstol.

6.3 – Överlåtelse av exploateringsavtalet

Detta avtal får inte överlåtas på annan utan skriftligt medgivande från Kommunen.

6.4 – Avtalets giltighet

Detta exploateringsavtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt för någondera parten om inte villkor enligt § 3 är uppfyllda.

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

.....
Ort och datum

För Arboga kommun

.....

.....

Arboga 2022-11-08
.....

Ort och datum

För Kommunfastigheter i Arboga AB

Magnus Andersson
.....

Magnus Andersson
.....

