

FÖRAVTAL

Planprogram och detaljplan för Brygga 1:6 m.fl. (Brygga)

SBN2024/11

Parter	Ekerö kommun, organisationsnummer 212000–0050, Box 205, 178 23 Ekerö, lagfaren ägare till fastigheter Tappsund 1:1 och Tappsund 1:57, nedan kallad Kommunen. AB Ekerö Bostäder, organisationsnummer 556519–3645, Box 241, 178 24 Ekerö, nedan kallad Exploatören. Kommunen och Exploatören, nedan gemensamt kallad Parterna.
§ 1 Planprogram för Brygga 1:6 m.fl.	Kommunen och Exploatören är överens om att verka för en utveckling av området som omfattas av pågående planarbete inom planprogram för Brygga 1:6 m.fl (Brygga), SBN2024/11, nedan kallad Planprogrammet. Planprogrammet bedrivs gemensamt av tre exploatörer, där kostnaderna fördelas utifrån varje exploatörs andel. Syftet med Planprogrammet är att översiktligt studera möjligheten till ett nytt tätortsområde och dess omfattning samt att ange en övergripande struktur för områdets utveckling. Inom ramen för Planprogrammet tas ett förslag till ny detaljplan fram för planprogramområdet. I detta avtal benämns detaljplanen fortsättningsvis Detaljplanen och planprogramområdet Planområdet. (Bilaga 1). Utvecklingen av Planområdet ska utgå från de principer för en småskalig trädgårdsstad som anges i visionsdokumentet (Bilaga 2). Samråd om Planprogrammet har genomförts mellan 19 augusti - 16 september 2026.
§ 2 Avtalets ändamål	Detta föravtal klargör Parternas avsikter, ansvarsfördelning och övergripande principer för kostnadsfördelning i samband med utveckling och planläggning av både Planprogrammet och Detaljplanen samt genomförande av Detaljplanen. Detta föravtal utgör inte ett ställningstagande avseende kommande detaljplanering.
§ 3 Planprogram, detaljplan och planavtal	Parterna ska gemensamt verka för att Planprogrammet godkänns samt att den efterföljande Detaljplanen antas och vinner laga kraft. Kommunen ska ombesörja att Planprogrammet och Detaljplanen lyfts för politiskt ställningstagande. Parterna ska snarast ingå ett planavtal som reglerar genomförandet och finansieringen av planarbetet avseende såväl Planprogrammet som Detaljplanen. Planavtal, som reglerar Exploatörens kostnader för framtagande Detaljplanen, ska undertecknas av Exploatören innan med start av detaljplanarbetet.

Detaljplanearbetet för Detaljplanen ska drivas av Exploatören i enlighet med Kravspecifikation för planprogram för Bryggga 1:6 med flera (KS23/56) som godkändes av kommunstyrelsen 2024-04-08 (Bilaga 3). Aktuellt diarienummer för Planprogrammet är SBN24/11.

§ 4 Marköverlåtelse och fastighetsbildning

Parterna är överens om att Kommunen, under förutsättning att detaljplanen för planområdet vinner laga kraft, med full äganderätt ska överlåta till Exploatören sådan del av de kommunägda fastigheterna Tappsund 1:1 och Tappsund 1:57 som inom planområdet utgör kvartersmark och som genom detaljplanen bedöms lämplig för bostadsbyggande. Vilken mark som är lämplig för bostadsbyggande och därmed ska omfattas av överlåtelsen ska fastställas inom ramen för detaljplanearbetet och slutligt framgå av den lagakraftvunna detaljplanen samt regleras i exploateringsavtal (Bilaga 4). Markområdet är ungefär 16 000 kvm.

Ersättningen för kvartersmark ska motsvara marknadsvärdet vid den tidpunkt då fastighetsbildningsbeslutet meddelas (värdetidpunkten), eller vid den annan värdetidpunkt som Parterna kommer överens om. Värderingen av kvartersmarken, byggrättsvärdet, ska även ta hänsyn till det exploateringsbidrag som Exploatören ska erlägga till Kommunen.

Kommunen beställer en oberoende fastighetsvärdering av kvartersmarken som Exploatören bekostar.

Exploatören ansöker och bekostar fastighetsbildning inom kvartersmark.

Kommunen ansöker om fastighetsbildning avseende allmän plats inom Planområdet och är kontaktperson för ärendet hos Lantmäteriet. Exploatören bekostar sin del av förrättningskostnader och Kommunens handläggningstid i denna fråga.

Parterna är överens om att mark som enligt Detaljplanen ska utgöra allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap ska överlåtas till Kommunen utan ersättning.

§ 5 Samarbetsformer

Parterna är överens om att samarbetet under planarbete, projektering och genomförande ska präglas av öppenhet. Parterna ska vidare verka för långsiktigt kostnadseffektiva och ändamålsenliga lösningar. Samverkansformerna och precisering av ekonomiskt ansvar mellan Parterna regleras vidare i exploateringsavtalet.

§ 6 Ansvar- och kostnadsfördelning

Samtliga kostnader som uppkommer till följd genomförandet av Detaljplanen ska fördelas mellan och finansieras av de tre exploatörer som har nytta av Detaljplanen, genom exploateringsbidrag. Kostnadsansvar ska alltid stå i rimlig proportion till den nytta som tillfaller respektive exploatör och följa principerna i PBL 6 kap 40 §.

Exploatören ska till Kommunen erlägga sin respektive del av exploateringsbidrag för att täcka kostnader hänförliga till utbyggnad av allmän platsmark, gator, VA-anläggningar samt annan infrastruktur, inom och utom Planområdet, som är nödvändig för Detaljplanens genomförande.

Exploatören ska, utan ersättning, upplåta mark inom kvartersmark som krävs för allmänna anläggningar (u-områden och x-områden), i den utsträckning detta är nödvändigt för Detaljplanens genomförande. I den mån upplåtelse av mark för allmänna anläggningar inskränker byggbarheten inom kvartersmarken ska hänsyn tas till detta vid värderingen av kvartersmarken.

Kommunen ansvarar för och bekostar åtgärder avseende markföroreningar och hinder i mark som hänför sig till mark där Kommunen är lagfaren ägare vid tidpunkten för föravtalets tecknande.

Kommunen ansvarar för projektering och utbyggnad av kommunala anläggningar inom allmän platsmark som bekostas genom exploateringsbidrag, om Parterna inte överenskommer om annat. Sådan överenskommelse ska vara skriftlig.

Exploatören ansvarar för och bekostar projektering samt utförande av de återställnings-, anpassnings- och anslutningsarbeten inom allmän platsmark som föranleds av Exploatörens bygg- och anläggningsarbeten inom den blivande kvartersmarken.

Samtliga sådana arbeten ska projekteras och utföras i samråd med Kommunen samt i enlighet med Kommunens gällande krav, anvisningar och tekniska standarder.

För det fall befintliga ledningar behöver flyttas på grund av exploateringen ska Exploatören bekosta sin del av ledningsflyttar efter samråd med Kommunen samt andra berörda ledningsägare. Kostnadsfördelning ska ske i proportion till nytta och kostnaden ska redovisas och gemensamt beslutas av parterna innan arbetena påbörjas.

§ 7 Plan- och bygglagen (2010:900)

Exploatören är införstådd med att:

- (i) Kommunen är skyldig att beakta såväl allmänna som enskilda intressen vad gäller Detaljplanens utformning och innehåll.
- (ii) Detaljplanens exakta utformning avseende volymer, gestaltning, exploateringsgrad, antal ljus bruttoarea (BTA), etc. kommer att prövas i det kommande detaljplanarbetet.
- (iii) Beslut om att anta Detaljplanen ska föregås av ett samråd med de som berörs av Detaljplanen och andra beredningsåtgärder.
- (iv) Sakägare kan ha rätt att överklaga beslut att anta Detaljplanen.
- (v) Beslut om antagande av Detaljplanen prövas av länsstyrelsen och mark- och miljödomstolen samt kan bli föremål för rättsprövning.

§ 8 Exploateringsavtal

Parterna är överens om att innan Detaljplanen antas av Kommunfullmäktige ska Kommunen och Exploatören ha upprättat ett exploateringsavtal i enlighet med Kommunens riktlinjer för exploateringsavtal (Bilaga 5). Exploateringsavtalet ska vara undertecknat av Exploatören senast före kommunstyrelsens sammanträde.

Exploateringsavtalet ska reglera Parternas åtaganden gentemot varandra. Huvudprincipen är att Exploatören ska svara för sin

respektive del av samtliga kostnader för projektering, all ut- och ombyggnad samt marklösen för allmän plats, allmänna anläggningar. Samtliga av dessa kostnader ska vara specifikt identifierade och redovisade.

Om det uppstår andra nödvändiga åtgärder och kostnader utöver de identifierade och redovisade som krävs för Detaljplanens genomförande så ska parterna gemensamt komma överens om ersättningen.

I det fall Detaljplanen är en del av en etappvis utbyggnad, ska Exploatören behöva bekosta även åtgärder som uppstår i andra etapper, ifall dessa åtgärder är till nytta för dennes fastighet. Om detta uppstår ska Kommunen visa att åtgärden är nödvändig för detaljplanens genomförande, att kostnaden står i proportion till exploaterings nyttan.

§ 9

Generalplane-kostnader

Generalplane-kostnader avser kostnader som hänförs till anläggningar som betjänar fler än det aktuella Planområdet. Inom närliggande område pågår flera exploateringar som kan komma att utgöra en etappvis utbyggnad. Kostnader som kan hänföras till anläggningar med nytta utanför Planområdet ska endast bekostas av Exploatören i den utsträckning åtgärderna är nödvändiga för Detaljplanens genomförande och står i rimlig proportion till den nytta som tillfaller Planområdet. Sådana kostnader ska särskilt överenskommas mellan Parterna i exploateringsavtal och ska belasta Exploatören i omfattning som motsvarar exploaterings proportionella nytta av åtgärderna.

§ 10 Avtalets upphörande

Detta föravtal ska ersättas av ett exploateringsavtal inför antagande av Detaljplanen, vilket ska vara godkänt av Kommunfullmäktige. Då upphör föravtalet att gälla.

§ 11 Avbrutet detaljplanearbete

Parterna äger rätt att säga upp föravtalet med omedelbar verkan och avbryta detaljplanearbetet om det är uppenbart att Detaljplanen inte kan genomföras i den takt eller på det sätt som avsågs vid föravtalets undertecknande.

Uppsagt avtal ger inte Exploatören rätt till någon form av ersättning. Exploatören är dock alltid skyldigt att betala samtliga av Kommunens internt upparbetade kostnader. Kostnader som hänförs till eventuella generalplanarbeten ska ej inkluderas i de upparbetade kostnaderna.

Om detaljplanearbetet avbryts till följd av kommunala beslut, förändrade politiska ställningstaganden eller andra omständigheter som kommunen råder över ska Exploatören inte svara för Kommunens nedlagda kostnader och ej heller framtida kostnader.

§ 12 Säkerhet

Säkerhet ska ställas för fullgörandet av Exploatörens skyldigheter i samband med exploateringen.

Säkerhetens storlek ska uppgå till ett belopp som motsvarar Exploatörens andel av uppskattad kostnad för anläggandet av allmän platsmark. Säkerheten ska godkännas av Kommunen och specificeras närmare i det framtida exploateringsavtalet.

§ 13 Överlåtelse

Föravtalet får inte överlåtas till annan part utan Kommunens skriftliga godkännande.

§ 14 Giltighet

Detta föravtal är till alla delar förfallet om inte:

- Kommunstyrelsen Ekerö kommun godkänner detta föravtal senast 2026-12-31 genom beslut som vinner laga kraft.
- Samhällsbyggnadsnämnden i Ekerö kommun godkänner planprogrammet och ger samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att starta detaljplanearbete.

§ 15 Tvist

Tvist rörande tolkning eller tillämpning av föravtalet ska avgöras av svensk allmän domstol.

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

För Ekerö kommun

Ekerö den / 2026

.....

.....
Namnförtydligande

För AB Ekerö Bostäder

XXXXXXX den / 2026

.....

.....
Namnförtydligande

För Ekerö kommun

Ekerö den / 2026

.....

.....
Namnförtydligande

För AB Ekerö Bostäder

Ekerö den / 2026

.....

.....
Namnförtydligande

Bilagor

Bilaga 1 Planområdet med berörda fastigheter

Bilaga 2 Visionsdokument Planprogram Brygga

Bilaga 3 Kravspecifikation för planprogram för Brygga 1:6 med flera (KS23/56). Aktuellt diarienummer för Planprogrammet är SBN24/11.

Bilaga 4 Karta över marköverlåtelseområdet

Bilaga 5 Riktlinjer för exploateringsavtal

Bilaga 1

