



Tjänsteutlåtande

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Elise Kieri

Datum 2015-02-09

Dnr KS 2015/0069-251

Till Kommunstyrelsen

Exploateringsavtal Pilstugetomten västra

Beslutsförslag

Kommunstyrelsen föreslår Kommunfullmäktige besluta

Exploateringsavtal för Pilstugetomten västra **godkänns.**

Bakgrund

Kommunstyrelsen beslutade 2014-03-04 att ge Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för Pilstugetomten västra. Detaljplaneförslag för Pilstugetomten västra finns upprättat inför antagande och omfattar en yta om 3,3 ha som planläggs för handel, lättare industri, kontor samt försäljning av drivmedel.

Ett exploateringsavtal har tagits fram tillsammans med exploitören Österåkers Golf AB, tänkt köpare av exploateringsområdet, Aftén Bil AB samt Österåkersvatten AB. Syftet med exploateringsavtalet är att reglera parternas åtaganden samt ansvar för genomförandet av detaljplanen för Pilstugetomten västra. Exploateringsavtalet reglerar bland annat va-anslutning, Österåkersvatten ABs övertagande av tryckspillvattenledning samt bidrag till projektering och utbyggnad av planerad lokalgata.

Förvaltningens slutsatser

Exploatören ansvarar för utbyggnad av all kvartersmark inom exploateringsområdet. Detaljplanen omfattar ingen allmän platsmark, däremot skall exploitören erlagga ersättning till kommunen för projektering och utbyggnad av planerad angränsande lokalgata.

Exploateringsområdet ligger inom verksamhetsområde för VA vilket innebär att Österåkersvatten AB ansvarar för att upprätta förbindelsepunkter i anslutning till exploateringsområdet. Exploatören utför och bekostar VA inom kvartersmark samt flytt av befintliga VA-ledningar inom exploateringsområdet. Exploatören och Österåkersvatten AB är överens om överlåtelse av befintlig tryckspillvattenledning, samt åtgärder inom ett närliggande dike.

Eftersom detaljplanen inte omfattar någon allmän platsmark uppkommer inga kostnader för kommunen för genomförandet av detaljplanen.

Bilagor

Exploateringsavtal för Pilstugetomten västra med tillhörande bilagor.

Kent Gullberg

Samhällsbyggnadschef

Viveka Larsson

Plan- och exploateringschef

EXPLOATERINGSAVTAL

Pilstugetomten västra

Berörda fastigheter: Hagby 1:5

Parter: Österakers Kommun, Österakers Golf AB, Afén Fastigheter AB samt Österakersvatten AB

2015-02-23

Bilagor:

- | | |
|----------|--|
| Bilaga A | Förslag till detaljplan, illustrationsplan, plan och genomförandebeskrivning, biläggs ej |
| Bilaga B | Gräns för exploateringsområdet |
| Bilaga C | Dayvattenhantering, biläggs ej |
| Bilaga D | Förbindelsepunkt för VA samt kulverterat dayvattendike |

EXPLOATERINGSAVTAL

Detta avtal om exploatering av detaljplaneområdet Pilstugetomten västra i Österåkers Kommun, framöver benämnt **Avtalet**, har träffats mellan

1. Österåkers Kommun, **Kommunen**, 212000-2890, Hackstavägen 22, 184 86 Åkersberga
2. Österåkers Golf AB, **Exploatören**, 556315-4227, Hagby 1:1, 184 92 Åkersberga
3. Aftén Fastigheter AB, **Köparen**, 556940-7108, Box 483, 184 26 Åkersberga
4. Österåkersvatten AB, **ÖSVAB**, 556482-7946, Sågvägen 2, 184 86 Åkersberga

1. Bakgrund

Kommunen och Exploatören har den 27 juni 2014, respektive 30 juni 2014 träffat ett planeringsavtal, **Planeringsavtalet**, rörande planläggning av Pilstugetomten västra.

Med stöd av Planeringsavtalet har Kommunen tillsammans med Exploatören upprättat ett förslag till en ny detaljplan för Pilstugetomten västra, **Detaljplanen, bilaga A**, med tillhörande plan- och genomförandebeskrivning.

Exploatören har för avsikt att försälja den del av Hagby 1:5 som är avsedd för exploateringen till Köparen. Köpehandlingar har upprättats men köpets fullbordande är beroende av att Detaljplanen vinner laga kraft för att avstyckning av en eller flera fastigheter skall kunna ske. Avsikten är att Avtalet skall överlåtas från Exploatören till Köparen den dag köpet av del av Hagby 1:5 är fullbordat, se punkt 14. Om köpet förfaller är Exploatören även fortsättningsvis avtalspart gentemot Kommunen och står för samtliga åtaganden enligt Avtalet.

Avtalets syfte är att klargöra hur detaljplanen inom Exploateringsområdet ska genomföras.

2. Giltighet

Avtalet är endast giltigt under förutsättning att:

- Kommunfullmäktige genom beslut som vinner laga kraft godkänner Avtalet
- Kommunfullmäktige genom beslut som vinner laga kraft antar Detaljplanen
- ÖSVAB, före kommunfullmäktiges beslut om antagande av Detaljplanen, godkänner Avtalet i tillämpliga delar genom att underteckna detsamma

Uppfylls ej ovanstående villkor ska ingen av parterna vara ersättnings- eller skadeståndsskyldig gentemot de andra parterna.

Undanröjs kommunfullmäktiges beslut att godkänna Avtalet efter överklagande och har Avtalet dessförinnan helt eller delvis verkställts skall verkställigheten rättas i den utsträckning det är möjligt. Oberoende av om rättelse kan ske eller inte har ingendera av parterna rätt till skadestånd av de andra parterna med anledning av det inträffade.

3. Exploateringsområdet

Exploateringsområdet är beläget i utkanten av centrala Åkersberga, ca 2 km väster om centrum. Exploateringsområdet är markerat i **bilaga B** och omfattar omkring 3,3 ha. Området består av del av fastigheten Hagby 1:5 som i Detaljplanen planläggs för Handel, lättare industri samt kontor (HJ,K).

4. Planavgift

Exploatören har utfört och bekostat underlag till Detaljplanen, samt betalar ersättning i enlighet med Planeringsavtalet, och ska därför inte erlägga någon ytterligare avgift vid bygglov.

5. Marköverlåtelse, fastighetsbildning m.m.

Marköverlåtelse

Överlåtelse av mark skall ske mellan Exploatören och Köparen. Exploatören äger fastigheten Hagby 1:5 som Exploateringsområdet består av och del av fastigheten ska avstyckas för att bilda en eller två, för ändamålet lämpliga, fastigheter.

Rättigheter

Befintlig enskild vatten- samt tryckspillvattenledning som i dagsläget löper genom detaljplaneområdet bör flyttas för att möjliggöra kommande exploatering. Exploatören skall samråda det nya läget för ledningen med fastighetsägare eller rättighetshavare som kan beröras av ledningens nya placering. Ledningen bör även fortsättningsvis vara lokaliserad inom gränserna för nuvarande Hagby 1:5. Exploatören ansvarar för att rättighet för vatten- och tryckspillvattenledningen bildas för att säkerställa ledningens lokalisering samt säkerställa rätten för fastigheten Hagby 1:5 att använda ledningen även om den delvis är lokaliserad inom planerade nya fastigheter.

I samband med avstyckning av nya fastigheter från Hagby 1:5 måste rättigheter bildas för att säkerställa fastigheternas rätt till utfart över Långhundravägen. Exploatören, så som ägare av Hagby 1:5, ska upplata servitut för de nybildade fastigheternas rätt att använda del av Långhundravägen som utfart från Exploateringsområdet.

Nybildade fastigheter behöver även tillförsäkras rätt att använda väg inom fastigheten Runö 7:182 för utfart innan den nya angränsande kommunala lokalgatan har byggts ut. Fastigheten Hagby 1:5 har redan ett servitut för användning av denna väg och en ny rättighet för samma sträckning ska bildas för de nya fastigheterna. Exploatören ansvarar för att rättighet bildas i samband med avstyckning hos Lantmäteriet, alternativt genom överenskommelse med ägaren till Runö 7:182.

Österakersvatten skall överta den tryckspillvattenledning som löper mellan pumpstationen (P9) vid Svinningevägen och mätarbrunn i anslutning till Exploateringsområdet (B), se **bilaga D**. Den dag Detaljplanen vinner laga kraft övergår ledningen från Exploatören till ÖSVAB. I samband med Österakersvatten ABs övertagande av tryckspillvattenledningen flyttas även den befintliga förbindelsepunkten för Hagby 1:5 (C) till mätarbrunnen (B) i enlighet med **bilaga D**.

Enligt ovan skall följande rättigheter bildas i samband med att avstyckning från Hagby 1:5 sker:

- Servitut för ny placering av vatten- och tryckspillvattenledning inom nybildade fastigheter som ger fastigheten Hagby 1:5 rätt att lokalisera och nyttja ledningarna inom de nya fastigheterna
- Servitut för nybildade fastigheter att ta väg över Långhundraleden (inom Hagby 1:5)

- Servitut (eventuellt tillfälligt) för nybildade fastigheter att ta utfart över fastigheten Runö 7:182 tills dess att den planerade nya kommunala lokalgatan är byggd

6. Fastighetsbildning

Exploatören ansvarar för att ansökan om lantmäteriförrättning skickas in till Lantmäteriet och att fastighetsbildning sker i enlighet med Detaljplanens intentioner. De fastighetsbildningsåtgärder som avses är avstyckning av tänkta fastigheter för exploatering, bildande av servitut för Långhundravägen samt inom Runö 7:182 (kan även ske genom avtal) samt bildande av rättigheter för anläggande av anordningar för dagvattenhantering.

7. Elförsörjning

Vid Exploateringsområdets anslutning till det befintliga eldistributionsnätet skall Exploatören följa E.ON Sverige AB:s anvisningar. Ett E-område (teknisk anläggning) läggs ut i Detaljplanen för att säkerställa placeringen av anläggningar för elförsörjning. Exploatören skall upplåta marken till ägaren av anläggningarna om denne vill stycka av området, alternativt bilda rättighet för avsett ändamål.

Om inom exploateringsområdet befintliga elledningar behöver ändras eller flyttas förbinder sig Exploatören att bekosta erforderliga arbeten och samråda arbeten med berörda parter.

8. Anordnande av allmänna och gemensamma anläggningar

Kvartersmark

Exploatören förbinder sig att utföra samtliga anläggningar inom kvartersmark, vilket förutom bebyggelse bland annat omfattar erforderliga parkeringsplatser samt anläggningar för områdets dagvattenhantering. Anläggningarna ska utföras i enlighet med det till detaljplanen hörande gestaltungsprogrammet. Dagvatten ska så långt det är möjligt omhändertas lokalt inom Exploateringsområdet i enlighet med **bilaga C**.

Allmän platsmark

Detaljplanen omfattar ingen allmän platsmark. Däremot skall anslutningar ske till planerad kommunal lokalgata (allmän plats) direkt öster om planområdet. Exploatören skall samordna sina arbeten med kommunen för att säkerställa att in- och utfarter till Exploateringsområdet ansluter till lokalgatan på lämpligt sätt.

Dagvatten

Exploatören ansvarar för att erforderliga rättigheter för anslutning av områdets dagvattenhantering till befintlig dagvattendamm inom Hagby 1:5 upprättas, förslagsvis i samband med avstyckning. Nybildade fastigheter skall ha rätt att anlägga erforderliga dagvattenanordningar inom fastigheten Hagby 1:5, mellan Exploateringsområdet och befintlig dagvattendamm. För dagvattenanordningar inom kvartersmark bör rättigheter inrättas mellan de planerade nya avstyckningarna för att säkerställa att ledningarna kan placeras i kvartersmarken oavsett vem som i framtiden äger fastigheterna. Även detta kan ske i samband med övriga förrättningsåtgärder. Dagvattenhantering skall ske i enlighet med upprättad dagvattenutredning, **bilaga C**.

Fastigheten Hagby 1:5 deltar i det befintliga markavvattningsföretaget, Övre Runö-Husby markavvattningsföretag. I det fall dagvattenavrinningen från Exploateringsområdet väsentligt

påverkar markavvattningsföretaget ansvarar Exploatören för att omprövning, eller annan nödvändig åtgärd, av markavvattningsföretaget sker för att tillåta ytterligare flöden i diket.

Exploatören och Österakersvatten AB är överens om att öppna upp det kulverterade dagvattendike som finns sydost om detaljplaneområdet, punkt (F) till (G) i **bilaga D**. Diket är i dagsläget kulverterat och Exploatören ansvarar för att öppna upp diket för att dagvattenavrinningen ska fungera väl. Diket ska även efter genomförda åtgärder tillhöra fastigheten Hagby 1:5 och åtgärderna skall ske i anslutning till att Detaljplanen vinner laga kraft. Exploatören ansvarar för att informera angränsande fastighetsägare om åtgärderna vid diket.

VA

ÖSVAB ansvarar för att anlägga förbindelsepunkt till Exploateringsområdet (D) i enlighet med ritning i **bilaga D**. Förbindelsepunkten placeras i direkt anslutning till exploateringsområdet sydöstra hörn. Förändring av förbindelsepunktens läge kan ske i samråd mellan Exploatören och ÖSVAB mot att Exploatören står för samtliga merkostnader som kan uppkomma för ÖSVAB.

9. Ersättningar och betalningsföreskrifter

Exploatören skall till Kommunen erlægga ersättning för:

Detaljplanearbete

Exploatören erlägger planavgift i enlighet med betalningsplan i Planeringsavtalet. Ingen ytterligare ersättning skall utgå för detaljplanearbetet.

Allmänna anläggningar

För anslutning av bebyggelsen till planerad lokalgata skall Exploatören i enlighet med Planeringsavtalet erlægga ersättning till Kommunen för projektering av in- och utfarter samt anslutande lokalgata. Ersättningen motsvarar den ersättning som intilliggande exploateringsområde ska erlægga vid utbyggnad av lokalgatan och uppgår till 27 kr/kvm BTA. Ersättningen grundar sig på antalet kvm BTA som medges i den lagakraftvunna detaljplanen. Ersättningen skall faktureras av Kommunen senast tre månader efter byggstart av cirkulationsplats i korsningen mellan väg 276, Sockenvägen och den nya lokalgatan. Byggstart sker tidigast under 2016.

Exploatören skall till ÖSVAB betala:

Till ÖSVAB skall Exploatören erlægga anslutningsavgift för den förbindelsepunkt som upprättas i anslutning till Exploateringsområdet. Anslutningsavgiften erläggs i enlighet med ÖSVAB:s vid varje tidpunkt gällande VA-taxa.

Övrigt

Exploatören förbinder sig att bekosta samtliga fastighetsbildningsåtgärder som krävs för Detaljplanens genomförande, vilket omfattar avstyckning av fastigheten Hagby 1:5 i en eller flera lämpliga fastigheter samt upprättande av eventuella officialservitut. Vid upprättande av avtalsservitut står Exploatören för eventuella kostnader för inskrivning av avtalen, om inte berörda parter kommer överens om annat.

Även övriga fastighetsbildningskostnader som kan uppkomma i samband med genomförandet av Detaljplanen bekostas av Exploatören.

10. Ledningar

Inom Exploateringsområdet finns en VA-ledning som försörjer bebyggelse inom Hagby 1:5. Ledningen kan i samband med genomförandet av Detaljplanen komma att flyttas. Exploatören står för samtliga arbeten och kostnader som kan uppkomma i samband med flytten av ledningen. Exploatören förbinder sig att informera och samråda med samtliga parter som kan beröras av en flytt av ledningen.

11. Tvistelösning

Twist gällande tolkning eller tillämpning av Avtalet skall avgöras av allmän domstol, såvida inte parterna kommer överens om annat.

12. Ändringar och tillägg

Eventuella ändringar och tillägg till Avtalet skall ske skriftligt och godkännas av berörda parter.

13. Överlåtelseförklaring

Avtalet ska överlatas från Exploatören till Köparen när avstyckning av Exploateringsområdet har skett. Köpeavtal har tecknats men köpet är beroende av att avstyckning sker med lagakraftvunnen detaljplan som stöd. Den dag köpet är fullbordat överläts Avtalet i sin helhet från Exploatören till Köparen. Fullgörandet av Avtalet övergår därmed med befriande verkan från Exploatören till Köparen. Kan avstyckning av Exploateringsområdet inte ske, eller kan köpet av annan anledning inte fullbordas, får Avtalet inte överlatas och Exploatören står för samtliga förpliktelser enligt Avtalet.

Detta avtal har upprättats i fyra likalydande exemplar, av vilka parterna tagit varsitt.

Åkersberga 2015-

.....
Viveka Larsson
Plan- och exploateringschef
Österakers Kommun

Åkersberga 2015-

.....
Andreas Ljunggren
Österakers Golf AB

Åkersberga 2015

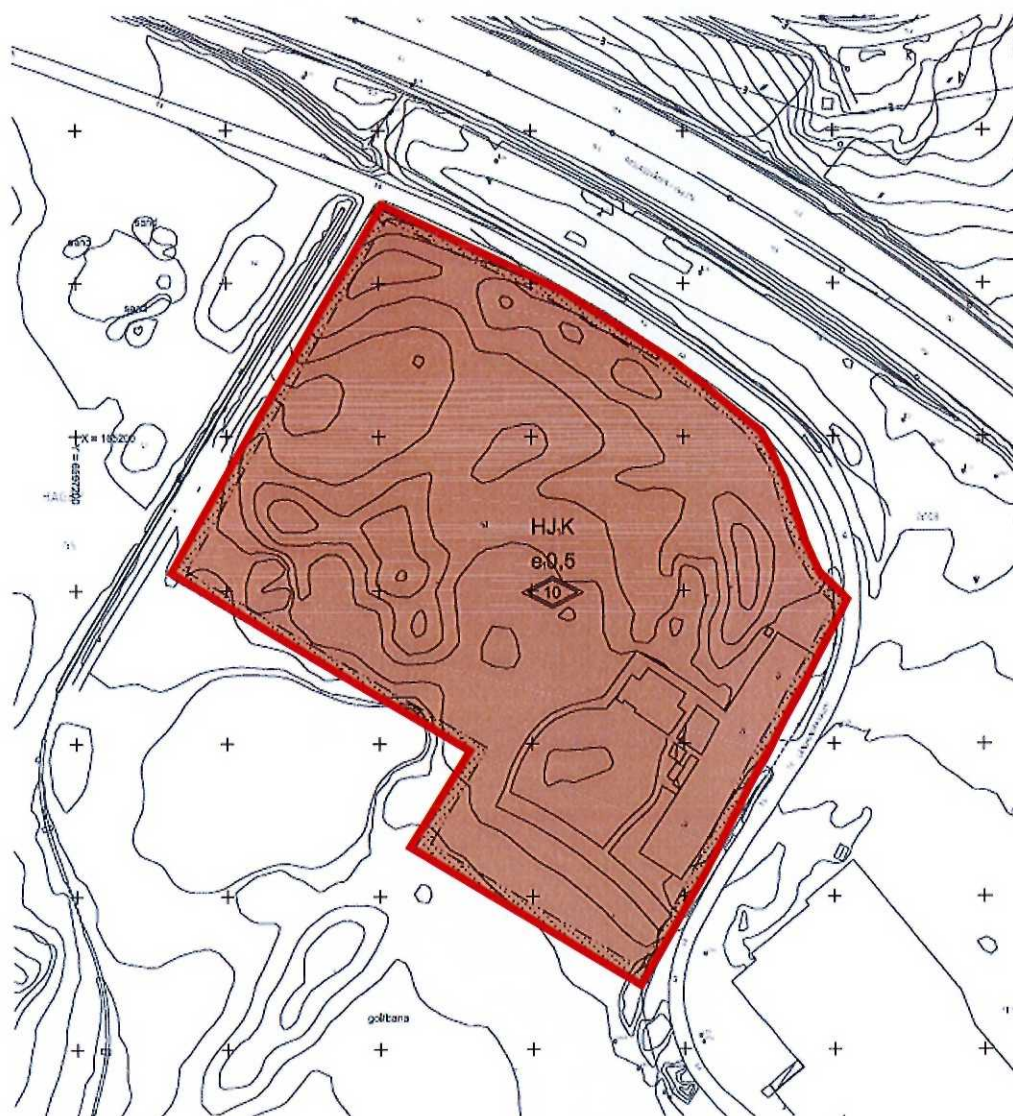
.....
Johan Aftén
Aftén Fastigheter AB

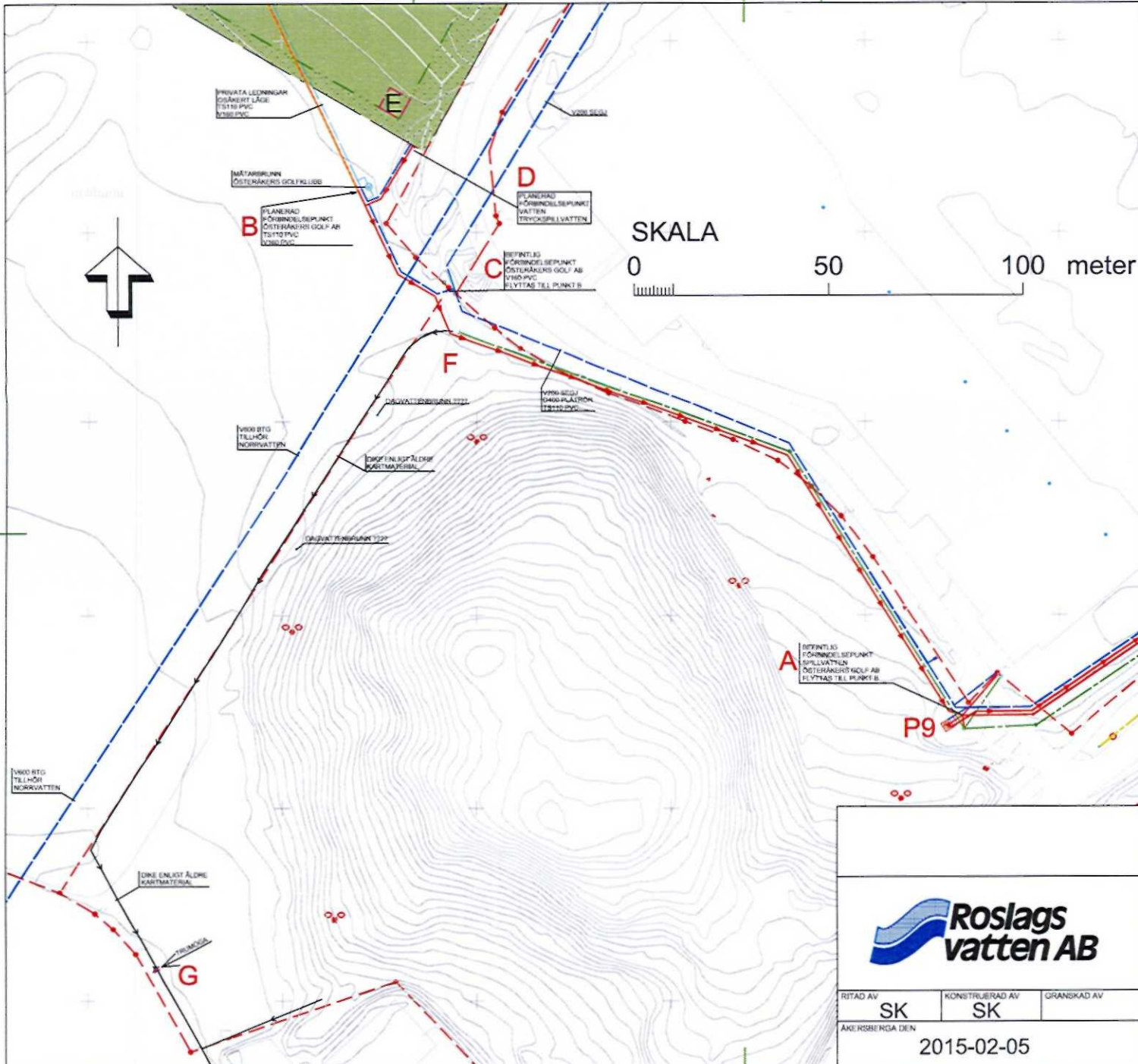
Åkersberga 2015-

.....
Mikael Medelberg
VD
Roslagsvatten AB

Åkersberga 2015-

.....
Mats Lundin
Österakers Golf AB





FÖRKLARINGAR

BEFINTLIGA FÖRBINDELSEPUNKTER TILL ÖSTERÅKERS GOLF AB.
 PUNKT A, SPILLVATTEN OCH PUNKT C VATTEN FLYTTAS TILL PUNKT B.
 NY FÖRBINDELSEPUNKT FÖR AVSTYCKNING UPPRÄTTAS VID PUNKT D.

KULVERTERAT DIKE PÅ STRÄCKAN F-G ERSÄTTS MED ETT NYTT DIKE.

A				PLANLÄGE FÖRBINDELSEPKT D, SK			2015-02-06		
REV	ANT	REVIDERINGEN AVSER	SIGN	DATUM					
				ÖSTERÅKERS KOMMUN HAGBY 1:5 ÖSTERÅKERS GOLF AB FÖRBINDELSEPUNKTER VA KULVERTERAT DAGVATTENDIKE					
RITAD AV		KONSTRUERAD AV		GRANSKAD AV					
SK		SK							
ÅKERSEBENGA DEN		2015-02-05		SKALA		1:1000		RITNINGSNUMMER	REV
						BILAGA D			