

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Till Kommunstyrelsen

Elise Kieri / Linnéa Faming

Datum 2015-06-08

Dnr 2012/0408-214

Godkännande av markintrångsavtal Berga 13:1

Beslutsförslag

Kommunstyrelsens planeringsarbetsutskott föreslår Kommunstyrelsen besluta
Markintrångsavtal Berga 13:1 godkänns.

Bakgrund

I enlighet med Kommunstyrelsens beslut (KS § 1:6) pågår arbete med att upprätta en detaljplan för Höjdvägen. Höjdvägen är idag en enskild väg men kommer i detaljplanen att föreslås få kommunalt huvudmannaskap. Kommunalt huvudmannaskap för vägen innebär att det krävs en överföring av vägen från fastigheten Berga 13:1 till kommunens fastighet Berga 11:1. Berga 13:1 ägs av Brf Draknästet, som inom fastigheten har en relativt ny väg med ett anläggningsvärde som inte har hunnit skrivas av. Inom fastigheten finns även naturmark som föreslås ingå i allmän platsmark i den nya detaljplanen.

Förvaltningens slutsatser

Mark som i en detaljplan planläggs som allmän plats där kommunen är huvudman får lösas in av kommunen. I detta fall kan inlösen inte ske utan ersättning då Brf Draknästet inte är exploatör. Ersättningen ska då bestämmas med hänsyn till de planförhållanden som rådde innan marken angavs som allmän plats. Efter överenskommelse mellan kommunen och Brf Draknästet har ett förslag till markintrångsavtal tagits fram för att reglera ett frivilligt överlåtande av befintlig väg samt övrig allmän platsmark. I detta avtal regleras ersättningen för inlösen, vilken motsvarar värdet på naturmark samt värdet på den befintliga vägen. Ersättningen har räknats ner motsvarande de kostnader som kommer att krävas för upprustningsåtgärder för att vägen ska uppfylla kommunal standard.

I enlighet med separat förslag till föravtal mellan kommunen och exploatören föreslås exploatören ta på sig kommunens inlösenkostnader då nyttan som tillfaller exploatören är väldigt stor.

Bilagor

1. Markintrångsavtal.
2. Föravtal som tecknas parallellt med markintrångsavtalet.



Kent Gullberg

Samhällsbyggnadschef



Viveka Larsson

Plan- och exploateringschef

MARKINTRÅNGSAVTAL

Mellan Österakers Kommun, **Kommunen**, (org.nr 212000-2890) och BRF Draknästet, **föreningen**, (org.nr 556587-3311) träffas följande avtal avseende fastighetsreglering samt reglering av ersättning för inlösen av allmän platsmark i samband med genomförande av detaljplan för Höjdvägen.

Bakgrund

Arbete pagar med framtagande av detaljplan för Höjdvägen i Österakers Kommun. Detaljplanen kommer att ha kommunalt huvudmannaskap för allmän plats, vilket innebär att Kommunen ansvarar för den mark som i detaljplanen planläggs som allmän plats. Allmän platsmark består i detaljplaneförslaget av mark avsedd för natur samt lokalgata. Tillkommer ytterligare användningsområden för allmän plats under planarbetet ska även de ingå.

Fastigheten Berga 13:1, som ägs av Brf Draknästet, kommer att behöva avsta mark vid inlösen av allmän platsmark. Föreningen som ägare har därmed rätt till ersättning för avstående av all allmän platsmark samt anlagd väg inom Berga 13:1.

Syftet med detta avtal är att tidigt i planprocessen skapa förutsättningar för att genomföra detaljplanen på ett sätt som är gynnsamt för båda parter.

Överenskommelse

För att Kommunen skall få åtkomst till allmän platsmark inom detaljplanen krävs att en lantmäteriförrättning genomförs. Kommunen skall efter att marken överförs till Kommunen ersätta berörd fastighetsägare för den mark samt anlagd väg som frångår fastigheten. Ersättningen har beräknats till **337 650 kronor**.

Parterna är överens om att ansöka om fastighetsreglering för överföring av allmän platsmark, i enlighet med bilaga 1, när detaljplanen vunnit laga kraft. Ovanstående ersättning utgår när fastighetsregleringen genomförs. Ersättningen utgår för inlösen av allmän plats, natur och lokalgata, samt väganläggningen vid en framtida fastighetsreglering. Överenskommen ersättning gäller enbart under förutsättning att parterna gemensamt ansöker om förrättning.

Föreningen kommer inte ha några kostnader för förrättningen.

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

Akersberga, 2015-

Akersberga, 2015

Akersberga, 2015

.....
Viveka Larsson
Plan- och exploateringschef

.....
Hans Svedberg
BRF Draknästet

.....
Karl Gunnar Sjöqvist
BRF Draknästet

ÖVERENSKOMMELSE OM FASTIGHETSREGLERING

BERÖRDA FASTIGHETER	<p>Österåker Berga 11:1 kontaktperson: Plan- och exploateringsenheten Österåkers Kommun, Hackstavägen 22, 184 86 Åkersberga</p> <p>Österåker Berga 13:1 kontaktperson: BRF Draknästet, c/o Canseko AB, Box 95, 182 11 Danderyd</p>
ÖVERENS- KOMMELSE	<p>All mark inom fastigheten Berga 13:1 som i laga kraftvunnen detaljplan är planlagd som allmän plats (lokalgata samt naturmark) skall genom fastighetsreglering överföras till fastigheten Berga 11:1.</p> <p>Parterna är skyldiga att tåla sådana mindre justeringar av markens area, gränser, rättigheter m.m. som Lantmäteriet anser är nödvändiga</p>
ERSÄTTNING	<p>Ägaren till Berga 11:1 ska ersätta ägaren till Berga 13:1 med 337 650 kronor.</p>
FÖRRÄTTNINGS- KOSTNADER	<p>Förrättningskostnaden ska betalas av Österåkers Kommun, Box 103, 184 22 Åkersberga</p>
AKTMOTTAGARE	<p>Brf Draknästet, Canseko AB, Box 95, 182 11 Danderyd.</p> <p>Plan- och exploateringsenheten, Österåkers Kommun, Hackstavägen 22, 184 86 Åkersberga</p>
ANSÖKAN	<p>Denna överenskommelse fungerar även som ansökan om lantmäteriförrättning</p>

Datum:

Datum:

.....

.....

Berga 11:1

Berga 13:1

Österåkers Kommun

Brf Draknästet

FÖRAVTAL

till kommande avtal om genomförande av detaljplan för Höjdvägen, Österakers Kommun.

Mellan Österakers Kommun, **Kommunen**, (org.nr 212000-2890) och MBA Mark & Invest, **Exploatören**, (org.nr 556587-3311) träffas följande avtal avseende reglering av ersättning för inlösen av allmän platsmark, vilket ska regleras i kommande avtal om genomförande av detaljplan för Höjdvägen.

Bakgrund

Arbete pågår med framtagande av detaljplan för Höjdvägen i Österakers Kommun. Detaljplanen kommer att ha kommunalt huvudmannaskap för allmän plats, vilket innebär att Kommunen ansvarar för den mark som i detaljplanen planläggs som allmän plats. Allmän platsmark består i detaljplaneförslaget av mark avsedd för natur samt lokalgata. Tillkommer ytterligare användningsområden för allmän plats under planarbetet omfattas även de av detta avtal.

Fastigheten Berga 13:1 kommer att behöva avstå mark vid inlösen av allmän platsmark. Exploatören (Mark och Aktieplacering i Täby AB) ägde tidigare fastigheten men har överlätit den till bostadsrättsföreningen Draknästet. Bostadsrättsföreningen har som ägare därmed rätt till ersättning för avstående av allmän platsmark samt anlagd gata.

Ersättning för mark

För att Kommunen skall få atkomst till allmän platsmark inom detaljplanen krävs att en lantmäteriförrättning genomförs. Kommunen skall efter att marken överförs till Kommunen ersätta föreningen för den mark som frångår fastigheten. Ersättningen har beräknats till **337 650 kronor**.

Genom detta avtal åtar sig Exploatören att ersätta Kommunen för de kostnader som uppkommer för inlösen av allmän platsmark från fastigheten Berga 13:1, dvs ovanstående beräknade ersättning samt förrättningskostnader. Även om ersättningen blir en annan än den beräknade står exploatören för kommunens kostnader. Betalningsvillkoren ska regleras i kommande avtal om genomförande av detaljplan för Höjdvägen. I samma avtal kommer exploatören även att åläggas att bekosta ny vändplan inom Berga 11:1 samt erforderliga åtgärder för upprustning av Höjdvägen till kommunal standard.

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

Akersberga 2015

Akersberga 2015

.....
Viveka Larsson

Plan- och exploateringschef, Österakers Kommun

.....
Per Blomster

MBA Mark & Invest