

Tjänsteutlåtande

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Alexandra Rydin

Datum 2017-03-13

Dnr KS 2016/0357

Till Kommunstyrelsen

Förvärv av fastigheten Hacksta 1:72

Beslutsförslag

Kommunstyrelsens planarbetsutskott föreslår Kommunstyrelsen föreslå

Kommunfullmäktige besluta

1. Godkänna Österåkers kommuns förvärv av fastigheten Hacksta 1:72 av Armada Bostäder AB, till en kostnad av 17 000 000 kronor,
2. Uppdra åt moderbolaget Armada Fastighets AB att amortera bolagets befintliga lån, motsvarande köpeskillings belopp och därmed minska ägaren Österåkers kommuns samlade borgensåtagande för bolaget.

Bakgrund

Detaljplan 483 Norrgårdshöjden, antagen 2015-11-25, möjliggör för byggnation av vårdboende samt bostäder i flerbostadshus. Detaljplanen togs fram i nära samarbete med Armada och Odalen, där Armada ansvarade för bostäderna och Odalen för vårdboendet. Armada Bostäder AB äger idag fastigheten Hacksta 1:72.

Kommunen föreslås nu förvärva de byggrätter som planen möjliggör från Armada Bostäder AB. Markförvärvet kommer i sin tur möjliggöra för kommunen att upplåta Hacksta 1:72 som tomträtt för hyresrättsändamål.

Förvaltningens slutsatser

Samhällsbyggnadsförvaltningen ställer sig positiv till ett förvärv av fastigheten Hacksta 1:72. Kommunen kommer förvärva fastigheten för en kostnad av 17 000 000 kr.

Markförvärvet anses ha en positiv inverkan på kommunens fastighetsbestånd. Fastigheten är strategiskt belägen i kommunen och kommer kunna upplåtas som tomträtt för hyresrättsändamål.

Förvaltningen tillstyrker även förslaget i den del det gäller att ägaren Österåkers kommuns samlade borgensåtagande för bolaget minskar.

Bilagor

1. Köpekontrakt Hacksta 1:72



Kent Gullberg

Samhällsbyggnadschef

Fredrik Nestor

Exploateringschef

K Ö P E K O N T R A K T

Säljare Armada Bostäder AB (556374-9539), nedan kallad *Säljaren*

Köpare Österåkers kommun (212000-2890), 184 86 Åkersberga, nedan kallad *Köparen*

Köpeobjekt Fastigheten Österåker Hacksta 1:72, nedan kallad *Fastigheten*

Överlåtelse § 1
Säljaren överlåter och försäljer härmed Fastigheten till Köparen på nedan angivna villkor.

Fastighetens areal uppgår till ca 4 900 kvm. Fastigheten är belägen inom detaljplan 483 Norrgårdshöjden och är planlagd som kvartersmark för bostäder. Fastigheten är markerad i bilaga A.

Tillträdesdag § 2
Tillträde till Fastigheten sker den dag detta köpekontrakt godkänts genom signering av båda parter, nedan kallat **Tillträdesdagen**.

Köpeskilling § 3
Köparen skall som betalning för Fastigheten erlagga en köpeskilling om **SJUTTONMILJONER (17 000 000) kronor**.

Köpeskillingens erläggande § 4
Köpeskillingen skall erläggas på Tillträdesdagen genom insättning på Säljarens plusgirokonto 563395-3.

Köpebrev § 5
Sedan Köparen fullgjort sina betalningsskyldigheter enligt detta kontrakt åligger det Säljaren att utfärda och till Köparen överlämna kvitterat köpebrev avseende Fastigheten.

Äganderätten till köpeobjekten övergår först i och med att köpebrev utfärdats.

Åtaganden enligt mark- och genomförandeavtal	<p>§ 6 Köparen åtar sig de åligganden Säljaren haft enligt mark- och genomförandeavtalet, se bilaga B. Säljaren kommer emellertid ha fortsatt ansvar för det ingångna avtal gällande markarbeten, vidare kallat Hacksam, som Säljaren tecknat med den andra exploatören inom detaljplanområdet. Ersättning för Säljarens åtaganden enligt Hacksam ingår i Köpeskillingen.</p> <p>Med undertecknande av detta avtal har mark- och genomförandeavtalet överlåtits på Köparen.</p>
Inteckningar, m.m.	<p>§ 7 Säljaren garanterar att Fastigheten på Tillträdesdagen icke är belastad med penninginteckningar.</p>
Försäkring m.m.	<p>§ 8 Säljaren står faran för att Fastigheten av våda skadas eller försämrats före Tillträdesdagen. Faran övergår på Köparen fr.o.m. Tillträdesdagen och åvilar Köparen även om Fastigheten ej tillträdes p.g.a. Köparens dröjsmål.</p>
Fördelning av kostnader och intäkter	<p>§ 9 Alla eventuella intäkter från Fastigheten som avser och belöper på tiden intill Tillträdesdagen skall tillkomma Säljaren och fr.o.m. Tillträdesdagen tillkomma Köparen.</p> <p>Alla för Fastigheten utgående räntor, skatter och andra kostnader, av vad slag de må vara, skall till den del de avser och belöper på tiden intill Tillträdesdagen betalas av Säljaren och fr.o.m. Tillträdesdagen betalas av Köparen.</p>
Lagfartskostnader m.m.	<p>§ 10 Samtliga med köpet förenade lagfarts- och inskrivningskostnader skall bäras av Köparen ensam.</p>
Fastighetens skick	<p>§ 11 Fastigheten överläts i, vid detta avtals undertecknande, befintliga skick. Köparen har före köpet beretts tillfälle att noga besiktiga Fastigheten och förvissa sig om dess skick.</p>

Överlämnande av handlingar	<p>§ 12 Säljaren förbinder sig att till Köparen på Tillträdesdagen överlämna samtliga handlingar beträffande Fastigheten, vilka är av betydelse för Köparen som ägare av densamma.</p>
Övrigt	<p>§ 13 Alla överenskommelser, utfästelser och annat av betydelse för detta köp har angivits i detta köpekontrakt. Utöver vad häri anges har inga utfästelser lämnats i samband med överlåtelsen. Alla överenskommelser avseende på detta köp som träffas efter köpekontraktets undertecknande skall vara skriftliga för att gälla samt i övrigt uppfylla formkraven i 4 kap. JB.</p>

Detta avtal har upprättats i två (2) likalydande exemplar vilka utväxlats mellan parterna.

För ARMADA BOSTÄDER AB
Åkersberga 2017 - -

För ÖSTERÅKERS KOMMUN
Åkersberga 2017 - -



.....
Lise-Lotte Billborn
Vice VD

.....
Jan-Olof Friman
Kommundirektör

Åkersberga 2017 - -

Åkersberga 2017 - -




.....
Jennie Norlin
Ekonomichef

.....
Kent Gullberg
Samhällsbyggnadschef

Bevittnas:

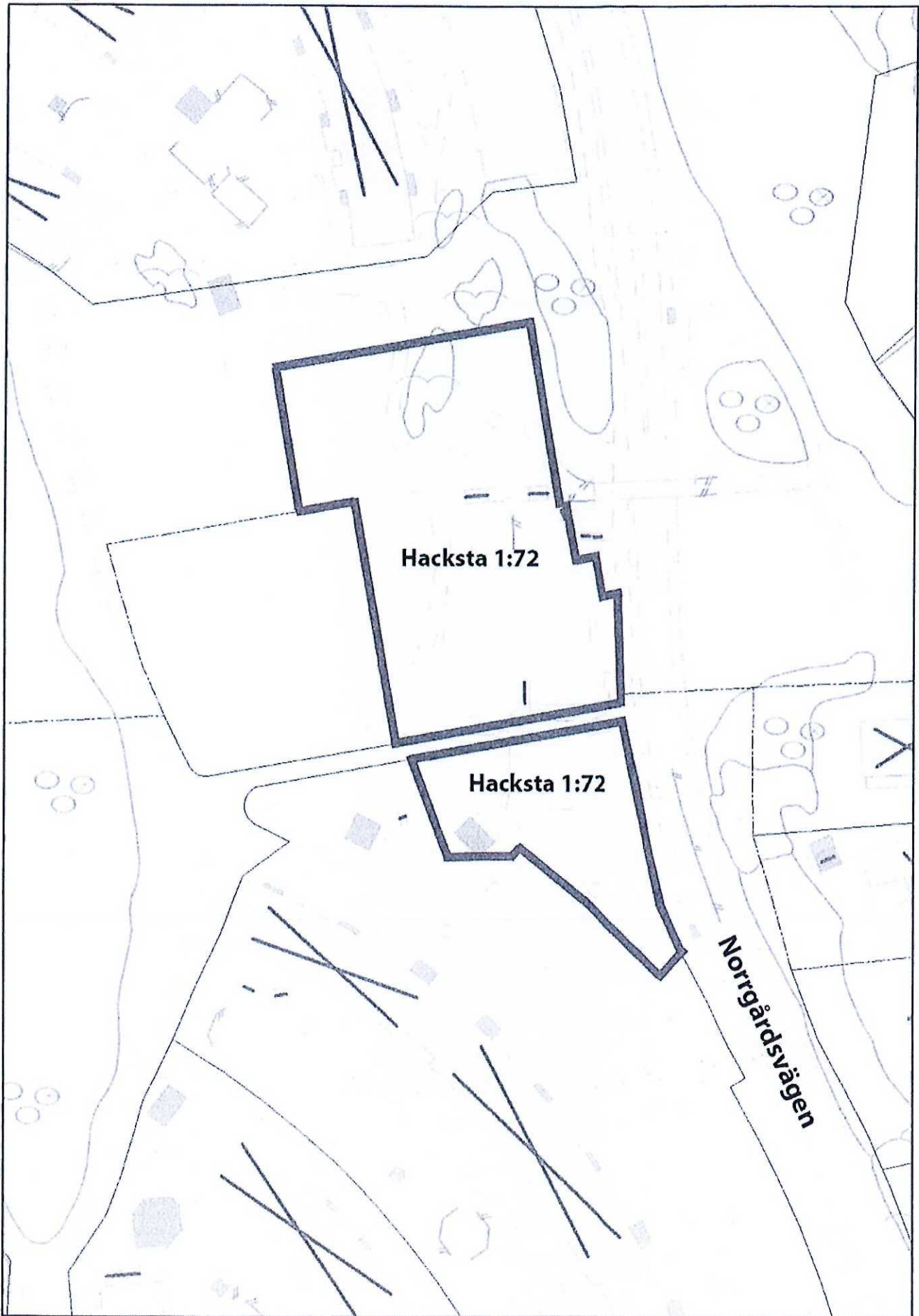
Bevittnas:


.....
Linda Kedland BARBRO ÅNGES


.....
Gunilla Niljar-Laine

.....

Bilaga A



1:1 000

0 25 50 100 Meter



HR

Österåkers Kommun
Norrgårdshöjden
Armada Bostäder AB

Österåkers Kommun
18)

MARK- OCH GENOMFÖRANDEAVTAL

Norrgårdshöjden (Hacksta 1:72 m.fl.)

Parter: Österåkers Kommun, Armada Bostäder AB samt Österåkersvatten AB

2015-10-27

Bilagor

Bilaga A	Markoptionsavtal mellan Kommunen och Armada Bostäder AB. Biläggs ej
Bilaga B	Förslag till detaljplan, illustrationsplan, plan- och genomförandebeskrivning samt gestaltningsprogram. Biläggs ej
Bilaga C	Gräns för exploateringsområdet, tillika detaljplaneområdet
Bilaga D	Ansökan om ledningsrätt
Bilaga E	VA-utredning samt VA illustration, 2015-03-27 resp. 2015-10-06
Bilaga F	Ansvar för utbyggnad och flytt av VA ledningar
Bilaga G	Anläggningar inom allmän plats som utförs av Armada
Bilaga H	Utdrag ut kommunens plan- och bygglövtaxa

Handwritten signatures and initials, including a large signature and the letters 'AB' and '18'.

Mark- och genomförandebrev
Norrgårdshöjden
Armada Bostäder AB

Österåkers kommun
2 8)

MARK- OCH GENOMFÖRANDEAVTAL

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

1. Österåkers Kommun, **Kommunen**, 212000-2890, 184 86 Åkersberga, ägare av Berga 11:1 samt Hacksta 1:1
2. Österåkersvatten AB, **ÖSVAB**, 556482-7946, Sågvägen 2, 184 86 Åkersberga
3. Armada Bostäder AB, **Armada**, 556374-9539, Box 505, 184 25 Åkersberga, ägare av Berga 6:43 samt Hacksta 1:72

Ytterligare ett mark- och genomförandebrev för Norrgårdshöjden kommer att tecknas med Grundbulten 13943 AB (under namnändring Odalen Hacksta AB), framöver benämnd Odalen, den andra Exploatören inom området. Armada Bostäder AB och Odalen benämns framöver gemensamt för **Exploatörerna**.

1. Bakgrund

Kommunen och Armada Bostäder AB har tidigare träffat ett planeringsavtal undertecknat 2014-06-25 respektive 2014-06-27, nedan benämnt **Planeringsavtalet**, rörande planläggning av Norrgårdshöjden (Hacksta 1:72). Planeringsavtalet ligger till grund för Avtalet.

Planeringsavtalet reglerar principerna för planering av bebyggelse inom planområdet, arbets- och ansvarsfördelning, samt ersättningen för upprättandet av detaljplanen.

Detta avtal reglerar bland annat:

- Marköverlåtelse
- Rättigheter och fastighetsbildningsåtgärder
- Fördelning av kostnads- och genomförandansvar för allmänna anläggningar

Kommunen och Armada har undertecknat ett markoptionsavtal, **Markoptionsavtalet, bilaga A**, gällande överlåtelse av mark från Kommunen till Armada i enlighet med upprättad detaljplan.

Kommunen har tillsammans med Exploatörerna upprättat ett förslag till ny detaljplan för Norrgårdshöjden, **Detaljplanen, bilaga B**.

2. Giltighet

Detta avtal 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.

Armada Bostäder AB

3 8)

3. Exploateringsområdet

Exploateringsområdet, markerat i **bilaga C**, är beläget i centrala Åkersberga, omkring 900 meter från Åkersberga station och omfattar ca 1,2 ha. Området består av delar av fastigheterna Berga 6:43, Berga 11:1, Hacksta 1:1 samt hela Hacksta 1:72, vilka i Detaljplanen planläggs för Bostad (B), vård- och omsorgsboende eller bostäder (D, B) samt allmän platsmark, Park och GCL-väg.

4. Planavgift

Då Exploatorerna utfört och bekostat underlag till Detaljplanen, samt betalar ersättning i enlighet med Planeringsavtalet, ska ytterligare planavgift vid bygglov ej erläggas.

5. Marköverlåtelse, fastighetsbildning m.m.

Marköverlåtelse

Överlåtelse av mark skall ske mellan Kommunen och Armada. Kommunen äger fastigheterna Berga 11:1 och Hacksta 1:1, vilka delvis ligger inom Exploateringsområdet. Armada äger fastigheterna Hacksta 1:72 och Berga 6:43.

Armada skall av Kommunen förvärva de delar av fastigheterna Berga 11:1 och Hacksta 1:1 som planläggs som kvartersmark för bostäder. Marken består av delområden belägna i anslutning till Hacksta 1:72 och Berga 6:43. Arealen för nämnda markområden uppgår till ca 4 860 kvm. Områdena skall genom fastighetsreglering överföras till Hacksta 1:72 respektive Berga 6:43.

I samma förrättning ska även den del av Hacksta 1:72 som planläggs som allmän plats, park, samt del av Berga 6:43 som planläggs som allmän plats, GCL-väg, överföras till Kommunens fastighet Hacksta 1:1.

Kommunen ansvarar för att ansökan om ovanstående fastighetsregleringar skickas in till Lantmäteriet. Ansökan om fastighetsreglering skall ske snarast, men senast tre månader efter att Detaljplanen vunnit laga kraft, om inte parterna kommer överens om annan tidpunkt. Ansökan om övriga förrättningsåtgärder som krävs för genomförandet av Detaljplanen sker på initiativ av Armada. Samtliga för genomförandet av detaljplanen erforderliga förrättningsåtgärder skall om möjligt ske vid samma tidpunkt.

6. Köpeskilling

Marken som skall avstyckas från Kommunens fastigheter Berga 11:1 och Hacksta 1:1 och överlåtas till Armada skall ersättas enligt i Markoptionsavtalet överenskommen ersättning, **bilaga A**. Ersättningen skall grundas på det antal kvadratmeter BTA som den lagakraftvunna Detaljplanen medger inom det markområde som planläggs som Bostäder (B). I enlighet med upprättat Markoptionsavtal skall ersättningen till Kommunen justeras årligen fram till köpets fullbordande. Justeringen består i en höjning av priset motsvarande allmännyttans årliga hyreshöjning med utgångspunkt i hyresnivån år 2014.

Överlåtelse av mark från Armadas fastigheter Berga 6:43 och Hacksta 1:72 till kommunens fastighet Berga 11:1 sker utan ersättning.

Fu
10/11
1/11

Armada Fastigheter AB
Sörmedelstorg 1
Armeda Bostäder AB

Skellefteå Kommun
4 8)

7. Upplåtelse av rättigheter

Armada förbinder sig att till förmån för ÖSVAB, utan ersättning, upplåta ledningsrätt inom U-området som är utlagt i Detaljplanen. Vid bildande av ledningsrätt skall denna ge ÖSVAB rätt att för all framtid anlägga, underhålla och förnya de ledningar och tillhörande anordningar för VA som krävs för Detaljplanens genomförande. Exploatörerna bekostar bildande av ledningsrätt, ÖSVAB ansöker om ledningsrätt efter samråd med Armada. Ledningsrättsansökan sker i enlighet med **bilaga D**.

Överlåter Armada fastighet inom Exploateringsområdet och rättighet enligt ovan ännu ej skrivits in, alternativt om ansökan till Lantmäteriet ej skickats in, skall Armada i överlåtelsehandling förbehålla sig rätten att för köparens räkning kunna fullfölja ansökan om ledningsrätt enligt ovan. Alternativt skall Armada tillse att köparen övertar samtliga förpliktelser och rättigheter avseende dessa upplåtelser.

8. Elförsörjning

Vid Exploateringsområdets anslutning till eldistributionsnätet skall Armada följa den lokala nätägarens anvisningar.

Belysning av inom Exploateringsområdet belägen kvartersmark, tillhörande Armada, skall anordnas och bekostas av Armada. Anslutning till elnätet skall ske i samråd med nätägaren. Belysning belägen inom allmän platsmark (dock ej inom anlagd park) i anslutning till planlagd GCI-väg, parkväg samt trappa bekostas av Exploatörerna. Kommunen ansvarar för förvaltning av belysning inom allmän platsmark efter godkänd slutbesiktning.

Måste, inom Exploateringsområdet befintliga, elledningar på grund av exploateringen ändras eller flyttas ankommer det på Exploatörerna att överenskomma med nätägaren om erforderliga arbeten och villkoren för dessa.

9. Anordnande av allmänna och gemensamma anläggningar

ÖSVAB

Exploateringsområdet är beläget inom kommunens verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten, vilket innebär att ÖSVAB enligt detta avtal svarar för att upprätta ledningar och förbindelsepunkter till fastigheterna inom Exploateringsområdet. ÖSVABs ansvar gäller ledningar som i upprättad VA-utredning och VA-illustration, **bilaga E**, är markerade som allmänna ledningar

Armada

Armada svarar för utbyggnad av samtliga anläggningar, inklusive VA, belägna inom den egna kvarterstmarken, som behövs för Detaljplanens genomförande. Armada nyanlägger även den GCI-väg som finns i detaljplanen, vilken ska uppfylla kommunal standard och utformas i enlighet med upprättat gestaltungsprogram, **bilaga B**, och Kommunen ska ges tillfälle att granska och godkänna handlingar innan utbyggnad. Granskningstiden uppgår till 3 veckor. Efter eventuella justeringar av handlingarna tillkommer ytterligare 3 veckors granskningstid, räknat från den dag Kommunen fått ta del av reviderade handlingar.

Armada övertar ÖSVABs ansvar, enligt § 9, 1 stycket, för projektering och utbyggnad av allmänna VA-anläggningar (ledning för spillvatten och dagvatten samt serviser för vatten,

Fu
10/11

spillvatten och dagvatten) som behövs för detaljplanens genomförande, **bilaga F**. ÖSVAB ska ges tillfälle att granska och godkänna granskningshandlingar innan utbyggnad, se generella bestämmelser § 9. Efter slutbesiktning fakturerar Armada utbyggnadskostnad för spillvatten och dagvatten till ÖSVAB. ÖSVAB bekostar VA-ledningar och schakt för VA-ledningar upp till terrassbotten för gatan, se **bilaga F**.

Exploatörerna

För de gemensamma ytorna inom kvarteretsmarken (g i Detaljplanen) ansvarar Exploatörerna gemensamt för anläggandet av exempelvis torgyta, infartsgata, dagvattenhantering etc., om inte Exploatörerna avtalar om annat. Kvarteretsmarken skall anläggas och utformas i enlighet med upprättat gestaltungsprogram, **bilaga B**. Anläggningar för dagvatten och VA ska anläggas i enlighet med upprättad VA-utredning och VA-illustration, **bilaga E**.

Kommunen

Kommunen skall enligt Lag (2007:1091) om offentlig upphandling utföra anläggningarna inom allmän platsmark. Kommunen bygger ut parken, Armada utför GCL-vägen och den parkväg som leder från gångbro till parken, samt trappa från gångbro till Norrgrändsvägen i en samordnad utbyggnad, se **bilaga G**.

Generella bestämmelser § 9

Det allmänna VA-ledningssystemet för exploateringsområdet skall projekteras och utföras i enlighet med vid varje tidpunkt gällande Roslagsvattens VA-standard eller motsvarande.

I god tid före arbetenas påbörjande ska granskningshandlingar överlämnas till ÖSVAB för skriftligt godkännande inom fyra veckor från överlämnandet. ÖSVABs godkännande befriar inte Armada från ansvaret för handlingarnas riktighet. ÖSVAB äger rätt att efter skriftlig anmälan utan kostnad avbryta pågående exploateringsarbete i avvaktan på att godkända arbetshandlingar inkommer.

ÖSVAB och Österåkers kommun äger på Armadas bekostnad rätt att, med obegränsad tillgång till arbetsplatsen, utföra kontroll under byggtiden. Armada ska kalla ÖSVAB till startmöte samt till samtliga byggmöten.

Armada åtar sig det ansvar som åvilar såväl byggherre som exploatör. För de anläggningar som Armada ska överlämna till ÖSVAB enligt detta Avtal åtar sig Armada gentemot ÖSVAB det ansvar, inklusive funktionsansvar och garantiansvar, som enligt allmänna bestämmelser för totalentreprenör avseende byggnads-, anläggnings- och installationsarbete, som ABT 06, åvilar en entreprenör gentemot en beställare.

Under hela byggtiden skall Armada tillse att trafik på angränsande vägar inom och i anslutning till exploateringsområdet kan ske på ett trafiksäkert sätt och att erforderliga skyddsåtgärder vidtas för undvikande av skada på liv och egendom.

10. Ersättningar och betalningsföreskrifter

Armada ska till ÖSVAB betala ersättning för:

Anläggningsavgifter

Anläggningsavgift faktureras enligt ÖSVABs gällande VA-taxa när förbindelsepunkt meddelas. Anläggningsavgift faktureras enligt beviljade bygglov. Anläggningsavgifter faktureras inklusive

FW
WA

Stadsbyggnadsförvaltningen
Norrmalmshöjden
Avaldsbovägen 43

2018-08-14
6/8)

moms. Avdrag skall göras motsvarande tidigare erlagd avgift inom fastigheten Hacksta 1:72 samt inom berörd del av Berga 6:43.

Armada skall till kommunen betala ersättning för:

Detaljplanearbete

Ersättning för upprättande av Detaljplanen regleras i Planeringsavtalet mellan Kommunen och Armada Bostäder AB. Exploatörerna får i separat överenskommelse reglera en eventuell omfördelning av kostnaderna mellan parterna.

Anläggningar inom allmän platsmark

Kostnaderna för anläggningar inom allmän platsmark fördelas enligt följande:

- Exploatörerna bekostar omläggning och upprustning av befintlig gång- och cykelväg (i detaljplanen utmärkt som GCL-väg och belägen mellan bostadshus 2 och 3) samt projektering och anläggande av den parkväg som leder från gångbron ner till parken och trappa från gångbron mot Norrgårdsvägen, **bilaga G**. Samtliga anläggningar ska uppfylla kommunal standard.
- Allmän plats, park (PARK i Detaljplanen). Ett parkområde med lekytor ska anläggas i enlighet med upprättat gestaltungsprogram, **bilaga B**. Exploatörerna bidrar gemensamt med 1 500 000 kronor för den park som ska anläggas inom allmän platsmark. Kommunen bekostar resterande del av parken. Kommunen fakturerar Armada för Exploatörernas bidrag efter att slutbesiktning av parken har skett.

För god ordnings skull antecknas att de anläggningar som Kommunen ska utföra och äga kommer att ligga inom mark som inte tillhör eller på annat sätt disponeras av Exploatören. Kostnader för anläggningar inom allmän platsmark är att betrakta som gatukostnadsavgifter och därmed ej momspliktigt. Ovan nämnt bidrag avseende park omfattas därför ej av moms.

Fastighetsbildningsåtgärder samt marköverlåtelse

Armada bekostar de fastighetsregleringsåtgärder som krävs för överföring av mark från Berga 11:1 och Hacksta 1:1 till Armadas fastigheter Hacksta 1:72 samt Berga 6:43. Åtgärderna skall ske genom fastighetsreglering. Ersättning för marköverlåtelse ska ske enligt överenskommelse i Markoptionsavtalet, **bilaga A**. Överlåtelse av mark från Armadas fastigheter Berga 6:43 och Hacksta 1:72 till Kommunens fastigheter Berga 11:1 och Hacksta 1:1 sker genom fastighetsreglering. Ingen ersättning utgår för den park som överförs till kommunens fastigheter.

Exploatörerna bekostar gemensamt de fastighetsbildnings- och anläggningsåtgärder som krävs inom kvartersmark för Detaljplanens genomförande, vilket bland annat omfattar bildande av gemensamhetsanläggning alternativt servitut för parkeringar, torgytor och dagvattenhantering.

Armada har kommit överens med Förvaltnings AB Odalen om en lämplig fördelning av de kostnader som uppkommer för genomförandet av Detaljplanen. Avtalet utgår från denna överenskommelse som innebär att Armada Bostäder AB står för 60 % av kostnaderna och Förvaltnings AB Odalen står för resterande 40 % av kostnaderna som uppkommer för Detaljplanens genomförande.

Sker ingen annan överenskommelse mellan parterna förutsätts att samma fördelning gäller i fråga om ovanstående gemensamma Lantmäterikostnader för genomförandet av Detaljplanen.

For
[Signature]

Genomförande

För Kommunens och ÖSVABs anställdas skäligen tid för projektets genomförande efter att Detaljplanen vunnit laga kraft utgår ersättning enligt vid tidpunkten gällande Österåkers Kommuns plan- och bygglovstaxa. Nu gällande Plan- och bygglovstaxa 2011 har antagits i maj 2011. Dess Tabell 2: Tidsersättning, bilägges detta avtal, **Bilaga H**. Preliminär tidsåtgång skall upprättas innan detaljplanens genomförande. Tidsåtgång för Kommunen anställda uppskattas i detta skede till omkring 100 timmar. Tidsåtgången är en endast en uppskattning, nedlagd tid kommer att faktureras.

11. Besiktningar

Förbesiktning av kommunal allmän platsmark i anslutning till Exploateringsområdet (exempelvis Norrgårdsvägen) ska ske innan genomförandet av detaljplanen påbörjas. Uppföljande besiktning efter avslutad byggnation skall genomföras med utgångspunkt i förbesiktningen. Besiktningarna ska ske av Kommunen i samråd med Exploatörerna och bekostas av Exploatörerna. Exploatörerna ska ersätta Kommunen för eventuella skador som uppkommer i samband med byggnationen inom Exploateringsområdet.

För de anläggningar som Armada utför inom allmän plats, **bilaga G**, skall Kommunen ges tillfälle att granska och godkänna handlingar samt slutbesiktiga anläggningar innan ansvaret för anläggningarna övergår till Kommunen.

För de VA-anläggningar som Armada anlägger skall ÖSVAB ges tillfälle att granska och godkänna handlingar samt slutbesiktiga anläggningar innan ansvaret för anläggningarna övergår till ÖSVAB. ÖSVAB skall även ges tillfälle att granska handlingar rörande flytt av VA-ledning inom kvartersmark. Granskningstiden uppgår till fyra veckor.

Funktionsprov ska utföras och bekostas av Armada före anmälan om slutbesiktning. Slutbesiktning skall utföras på fullt färdiga anläggningar (vägar skall vara asfalterade).

Armada skall senast två veckor före slutbesiktning kalla till försyn på färdiga exploateringsanläggningar. Besiktning enligt ovan skall inte utföras under tiden december – april om inte väderförhållandet tillåter att besiktning genomförs.

Armada skall till ÖSVAB i samband med anmälan till slutbesiktning överlämna relationshandlingar. Relationsritningarna skall levereras digitalt i både pdf- och AutoCAD-format i RH2000 respektive Sweref 99 18 00. Relationshandlingarna ska bestå av både plan- och profilritningar.

Armada garanterar att ingen inflyttning sker innan slutbesiktning av allmänna VA-anläggningar är avslutad och godkänd.

Armada bekostar samtliga besiktningar. Senast en månad före garantitidens utgång ska exploitören hos ÖSVAB begära garantibesiktning av anläggning. Om sådan begäran framställts senare, förlängs garantitiden i motsvarande mån. Ansvar samt garantiuder gäller enligt ABT 06.

För
[Signature]

12. Ledningar

Flytt av befintlig vattenledning inom Exploateringsområdet är nödvändigt för att genomföra den tänkta exploateringen. Armada ansvarar för och Exploatörerna bekostar flytt av ledningen och samråder arbetet med ÖSVAB. Arbeten med ledningarna skall utföras i enlighet med Roslagsvatten AB:s VA-standard. Även flytt av övriga ledningar, som kan krävas för att genomföra Detaljplanen, bekostas av Exploatörerna.

13. Tvistelösning

Tvist gällande tolkning eller tillämpning av Avtalet skall avgöras av allmän domstol.

14. Överlåtelse av avtal/mark

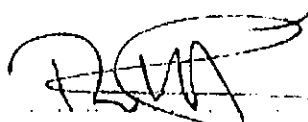
Exploatören får inte överlåta Avtalet till annan part utan Kommunens och ÖSVABs skriftliga godkännande.

15. Ändringar och tillägg

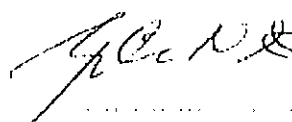
Eventuella ändringar eller tillägg till detta avtal skall ske skriftligt och godkännas av berörda parter

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

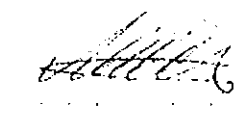
Ort, datum Åkersberga 2016-01-26


Michaela Fletcher
Kommunstyrelsens ordförande
Österåkers Kommun

Ort, datum Åkersberga 25/1-16

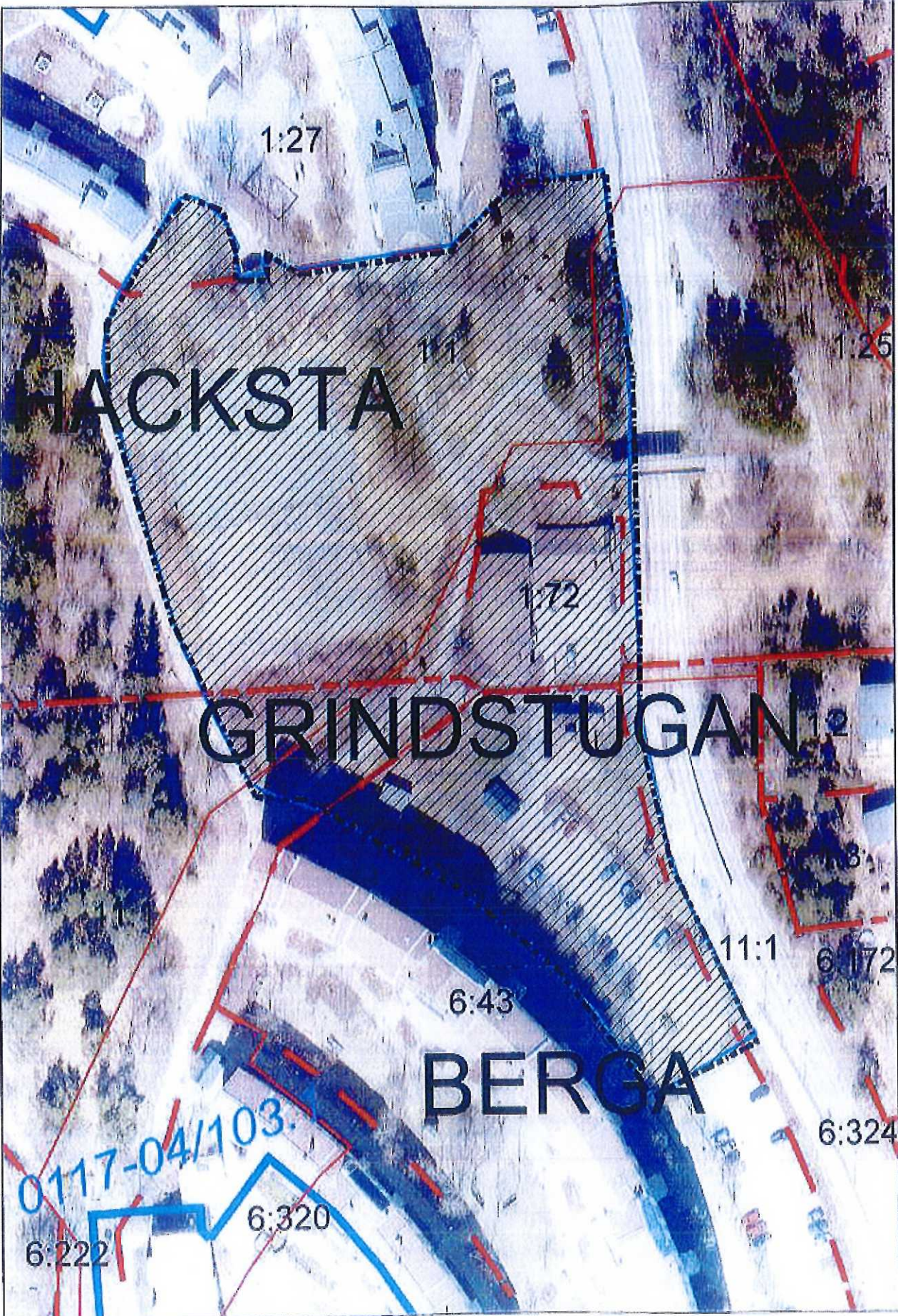

Fredrik Nestor
Exploateringschef
Österåkers Kommun

Ort, datum 2015/11/2


Mikael Algvare
Österåkersvatten AB

Ort, datum Åkersberga
2015-10-28


Leif Blomquist
Armada Bostäder AB



Exploateringsområdet, tillika detalplaneområdet

Handwritten notes:
PL
10/11

Ansökan om ledningsrätt

Kommun: Österåker

Parter:

1. Armada Bostäder AB (org.nr. 556374-9539) Box 505, 184 25 Åkersberga, som lagfaren ägare av fastigheterna Hacksta 1:72 samt Berga 6:43.
2. Österåkersvatten AB, 556482-7946, Sågvägen 2, 184 86 Österåker

Parterna överenskommer härigenom om följande:**1.**

Österåkersvatten AB ansöker om ledningsrätt för de områden inom detaljplanen för Norrgårdshöjden som övergår från allmän platsmark till kvartersmark och är markerade med U-område i bifogad detaljplanekarta (lagakraftvunnen).

Ledningshavaren har rätt att bibehålla, underhålla och förnya befintliga underjordiska ledningar inom upplåtet utrymme.

För att ej försvåra för Österåkersvatten att utöva sin rätt enligt ovan, förbinder sig fastighetsägaren att inom ledningsområdet (u-område) ej plantera träd, ej göra utfyllnader, ej heller anlägga stödmurar eller vidtaga annan åtgärd som försämrar ledningarnas åtkomlighet.

2.

Armada upplåter erforderligt utrymme inom sina fastigheter utan ersättning.

3.


Förrättningskostnaderna för denna ledningsrättsförrättning skall betalas av Armada Bostäder AB.

Denna överenskommelse är upprättad i tre (3) likalydande exemplar av vilka parterna har tagit var sitt och ett (1) exemplar insändes till Lantmäterimyndigheten.

Åkersberga
Armada Bostäder AB

Åkersberga 2015/12
Österåkersvatten AB

.....
Leif Blomquist
VD
Armada Bostäder AB

.....

Mikael Algvere
VD
Österåkersvatten AB





Va-utredning Norrgårdshöjden, Österåkers kommun

Underlag för detaljplan

Beställare: Armada

Uppdragsnummer: 2511

Utredare: Niclas Elvsén

Uppdragsansvarig: Camilla Järned

Sidan 1 av 3

2015-03-27

Granskningshandling

FN
JA
di



1. Inledning

På Norrgårdshöjden i Åkersberga planeras en exploatering med 3 flerbostadshus på total cirka 75 lägenheter samt ett vårdboende med 54 vårdplatser. Denna utredning tas fram som underlag för detaljplanearbetet på uppdrag av Armada.

Planområdet ligger i östra delen av Åkersberga väster om Norrgårdsvägen och gränsar i norr mot naturområde, väster mot g/c-väg och söder mot parkeringsytor.

2. Befintliga förhållanden

Idag finns byggnader med ca 310 m² yta med till hörande parkering på 500 m² där det mesta av regnvattnet leds till det kommunala dagvattennätet. I västra delen av området ligger en idrottplats av asfalt med avrinning mot naturmark.

I södradelen av området finns en parkering som är ansluten till det kommunala nätet.

På östrasidan ligger det kommunala dag-, spill och vattenledningar. Där finns även en förbindelsepunkt till befintlig bebyggelse.

Norr om området finns det dagvattenledningar som tillhör Akelius.

Genom området ligger en kommunal vattenledning.

Ingen geoteknisk undersökning har utförts men berg finns i dagen och marken består av postglacial lera enligt SGU kartvisare.

Fastighet ligger på en högpunkt/kulle vilket gör att det inte tillkommer ytvatten från kringliggande ytor.

3. Dagvattenlösningar

I och med exploateringen ökar den hårdgjorda ytan och naturliga infiltrations ytor minskar. Vid kraftiga regn har Åkersberga problem med dagvatten i centrum. För att inte öka flödet till ledningsnätet behövs dagvattnet tas om hand lokalt inom fastigheten (LOD).

Befintliga jordlager av lera och berg har dålig infiltration/perkolation samt begränsat med ytor för infiltration vilket ger fördröjning av dagvattnet som lämpligt åtgärd. Träd har en bra förmåga att ta upp vatten och eftersom det behövs göras skelettjordar för träd som ska placeras i gatan kan skelettjorden och magasin av makadam kombineras. Som alternativ finns dagvattenkasseter vilka ger mer volym på mindre yta men kostar mer att anlägga.

Då befintlig förbindelsepunkt ligger för högt för självfall föreslås att det upprättas en ny. En ny ledning från kommunens ledning i södra delen skulle möjliggöra detta.

Akelius ledningar norrut skulle kunna användas med den fördelen att de leder vattnet bort från centrum men skick och kapacitet är okända.

Områdets lägsta delar behöver pumpas. Även område söder om hus 3 kan användas för magasin.

Vid kraftigare regn ska sekundära avrinningsvägar säkerställas t ex genom avrinning på väg.

Ingen rening bedöms behövas då det är få parkeringsplatser på gatan.

FIN
AA
LA



4. Beräkningar

Enligt Dagvattenstrategi för Österåker och Svenskt Vattens P110 (som troligtvis kommer att vara gällande vid byggnation) ska ledningar dimensioneras med ett 5-års återkomsttid för fylld ledning och 20-års återkomsttid för trycklinje i marknivå och en klimatfaktor på 1,2.

En effektiv volym magasinerna på ca 41 m³ för bostadshuset och ca 29 m³ för vårdboendet har beräknats med P90 bilaga 7 och med följande värden Z=19, avtappning 20l/s (Roslagsvattens krav), rinntid 5 min och åtkomsttid 60 månader.

5. Spillvatten

Befintlig förbindelsepunkt kan brukas av bostadshuset

För att få självfall upprättas ny förbindelsepunkt för vårdboendet. Från lägsta våningen måste troligtvis spillvatten ändå pumpas.

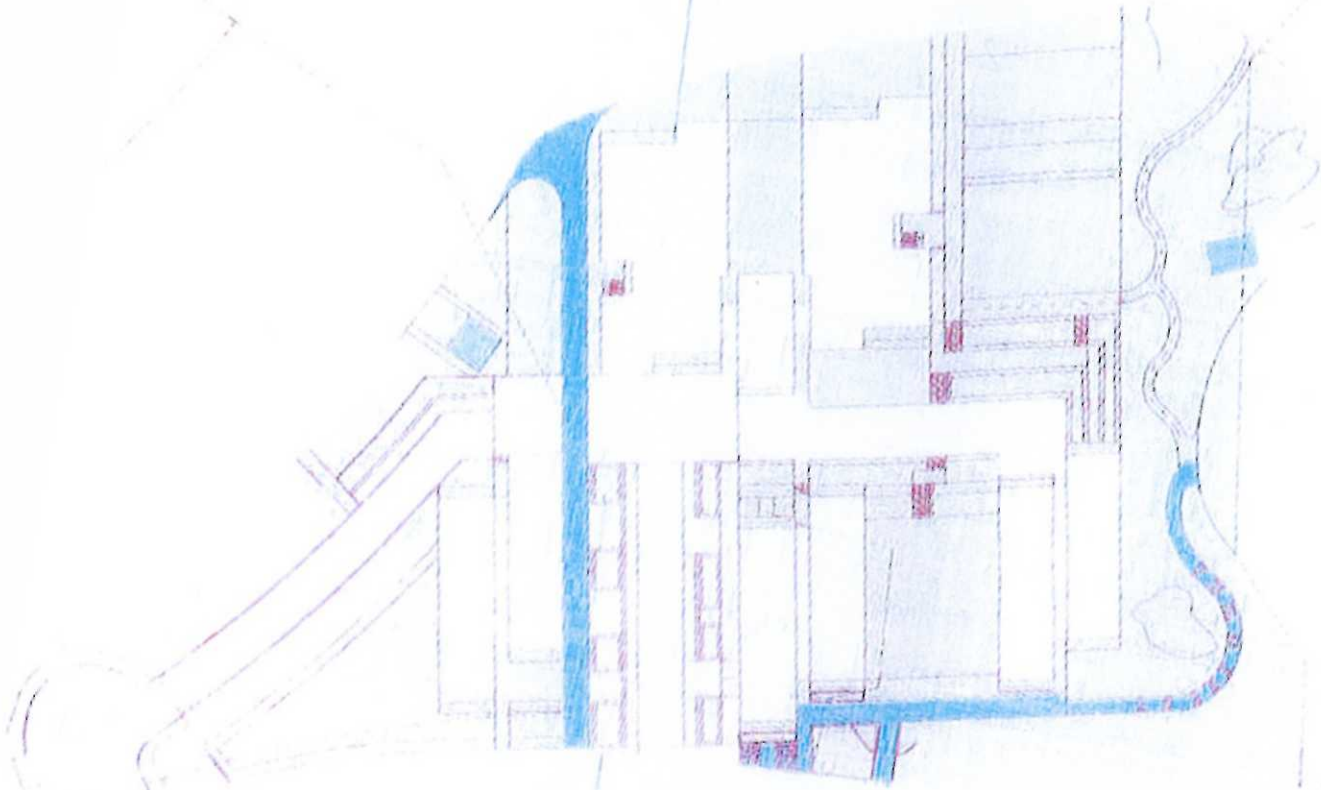
6. Vatten

Roslagsvattens vattenledning bör läggas om och placeras i den planerade gatan för att möjliggöra för träd och dylikt utanför u-området. Befintlig förbindelsepunkt kan brukas av bostadshuset

Ny förbindelsepunkt upprättas för vårdboendet.

FV
WA
d/6

Bilaga B



Senaste 2008

 Österåker
Bilaga G

Handwritten signature and initials

Bilaga H

Tabell 2 Tid ersättning

Om den debiterbara tiden är 75 % av totalarbetstiden kan timersättningen tas ut enligt nedanstående tabell. Total debiterbar årsarbetstid är 1 200-1 400 årsarbetstimmar.

I timkostnaden i exemplet nedan ingår alla normala kringkostnader, utom kostnader för lokaler som inte kan schablonberäknas, eftersom stora variationer förekommer.

Timersättning i ett ärende beräknas utifrån kommunens samlade kostnader för personalen inom verksamheten.

Exempel:

Löneintervall (månadslön), kr	Timpris
-21 999	600
22 000-27 999	700
28 000-33 999	800
34 000-39 999	900
40 000-45 999	1 000
46 000-	1 200

AL

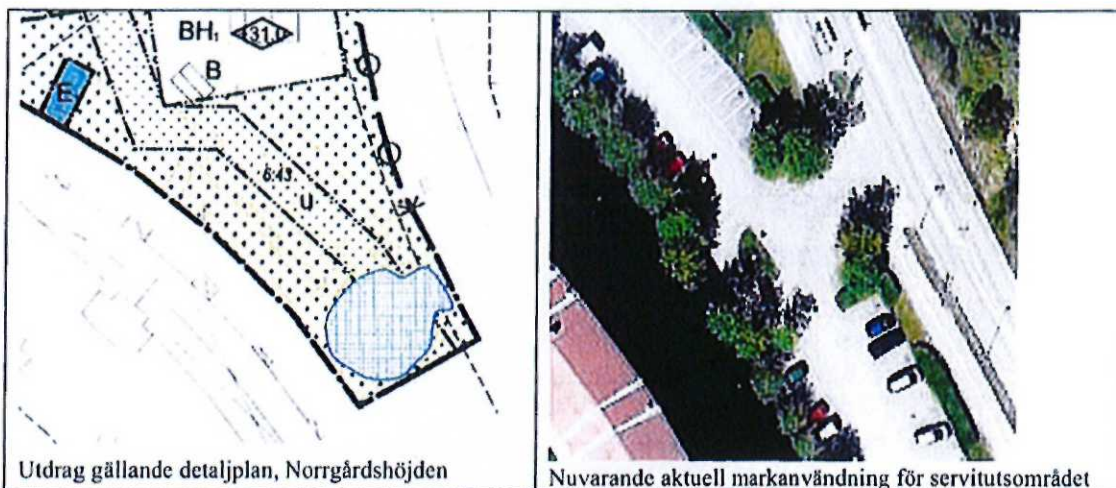
HSA / AH

Odalen Hacksta AB (org.nr. 559027-3305), ägare till fastigheten Österåker Berga 11:96, och Armada Bostäder AB (org.nr 556374-9539), ägare till fastigheterna Österåker Berga 6:43 och Österåker Hacksta 1:72, har träffat ett servitutsavtal, att nyttja ett område av Armada Bostäders fastighet Berga 6:43 för utfartsväg. Servitutet är inskrivet.

Med anledning därav träffas följande:

DRIFT- OCH UNDERHÅLLSAVTAL

för drift och underhåll och planerat underhåll m.m. av servitutsområdet, markerat med rutraster.



Åtagande, ersättning och omfattning

Fastighetsägaren till Berga 6:43 ansvarar för drift och underhåll av servitutsområdet, vilket även innebär omfattar det juridiska ansvaret för väghållningen och trafiksäkerheten.

Ägarna till fastigheterna Hacksta 1:72 och Berga 11:96 ska var för sig ersätta fastighetsägaren till Berga 6:43 för drift och skötsel med motsvarande 4% av innevarande års prisbasbelopp att erläggas mot faktura senast den 31/12 varje år. För 2017 är prisbasbeloppet 44 800:- vilket innebär att den totala ersättningen för 2017 är 3 584:- varav fastighetsägarna till Hacksta 1:72 och Berga 11:96 ska betala 1 792:- vardera.

Full ersättning för 2017 ska erläggas oavsett när under året upplåtelsen och tillträdet skett.

Ersättningen omfattar kostnaderna för drift - och underhållskostnader vari ingår snöröjning, sandning, sopning, kostnader för planerat underhåll samt vid behov trafikövervakning avseende servitutsområdet. Ersättningsnivån har satts med hänsyn till de kostnader som ska belasta fastigheten Berga 6:43. Fastighetsägaren till Berga 6:43 ska i god tid dessförinnan fakturera arrendatorn för ersättningen.

Ersättningen ska aldrig sänkas på grund av prisbasbeloppet utan då gäller föregående års prisbasbelopp.

Vid försenad betalning tillkommer dröjsmålsränta enligt lag samt ersättning för betalningspåminnelse.

Giltighetstid

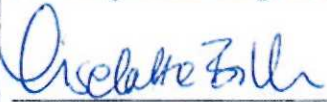

Avtalet gäller från och med den 1 januari 2017 och så länge upprättat servitutsavtal inte ändras eller upphör. Parterna beslutar vid ändring eller vid tecknade av nytt servitutsavtal om det vid det tillfället nytt avtal för drift och underhåll ska tecknas.

Är parterna skriftligen överens kan avtalet oavsett ovan upphöra.

Standard

Fastighetsägaren till Berga 6:43 äger ensam rätt att bestämma standarden för servitutsområdet och fastighetsägarna till Hacksta 1:72 och Berga 11:96 äger inte rätt att ställa högre krav än den standard som Fastighetsägaren till Berga 6:43 tillhandahåller till sina hyresgäster.

Detta avtal är upprättat i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Åkersberga den ^{28/} 1/2017	Stockholm den 2017
För fastigheterna Berga 6:43 och Hacksta 1:72	För fastigheten Berga 11:96
	
Lise-Lotte Billborn Vice VD ARMADA BOSTÄDER AB	Alex Mabäcker Johansson ODALEN HACKSTA AB