

AU § 7:3

Dnr. KS 2014/0140-251

Överlåtelse av exploateringsavtal för Runö Gård södra och Brofästet

Arbetsutskottets förslag

Kommunstyrelsen föreslår Kommunfullmäktige besluta

1. Godkänna en överlåtelse av exploateringsavtalet med de av förvaltningen föreslagna ändringarna i exploateringsavtalet.
2. Förtydligande om Lagen om offentlig upphandlings (LOU) betydelse i detta ärende till Kommunstyrelsens sammanträde den 24 september.

Sammanfattning

Kommunfullmäktige beslutade 2007-12-17, § 160, om antagande av detaljplan samt godkännande av exploateringsavtal för Runö Gårds Södra och Brofästet. Nuvarande exploatör Skanska vill försälja området till en ny exploatör. Innan försäljning genomförs vill Skanska att kommunen godkänner överlåtelsen av exploateringsavtalet.

Beslutsunderlag

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteutlåtande daterat 2014-07-01.

Förslag till beslut

Michaela Fletcher Sjöman (M) yrkar bifall till Samhällsbyggnadsförvaltningens beslutsförslag innebärande att godkänna en överlåtelse av exploateringsavtalet med de av förvaltningen föreslagna ändringarna i exploateringsavtalet.

Michaela Fletcher Sjöman (M) yrkar på ett förtydligande om Lagen om offentlig upphandlings (LOU) betydelse i detta ärende till Kommunstyrelsens sammanträde den 24 september.

Propositionsordning

Ordföranden frågar om arbetsutskottet beslutar enligt Michaela Fletcher Sjömans (M) yrkande och finner att så är fallet.

Expedieras

- SBF
- Akten

Tjänsteutlåtande

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Datum 2014-07-01, Reviderat 2014-09-15

Dnr KS 2014/0140-251

Till Kommunstyrelsen

Överlåtelse samt ändring av exploateringsavtal Runö 7:18 - 7:19, Runö 7:21 och Runö S:4 (för Runö Gårds Södra och Brofästet)

Beslutsförslag

Kommunstyrelsen föreslår Kommunfullmäktige besluta

Att godkänna en överlåtelse av exploateringsavtal Runö 7:18 - 7:19, Runö 7:21 och Runö S:4 med de av förvaltningen föreslagna ändringarna i exploateringsavtalet.

Bakgrund

Kommunfullmäktige beslutade 2007-12-17, § 160, om antagande av detaljplan samt godkännande av exploateringsavtal för Runö Gårds Södra och Brofästet.

Nuvarande exploatör Skanska vill försälja området till en ny exploatör. Innan försäljning genomförs vill Skanska att kommunen godkänner överlåtelsen av exploateringsavtalet.

Förvaltningens slutsatser

Skanska har åtagande att bekosta och utföra och efter godkänd slutbesiktning överlämna en GC väg samt utföra justeringsarbeten samt en vändplan på Runvägen. Då åtagandet gäller kommunala anläggningar, som omfattas av LOU, föreslår förvaltningen att exploateringsavtalet ändras så att kommunen utför och exploatören bekostar anläggandet av de allmänna anläggningarna.

Bilagor

1. Exploateringsavtal Runö 7:18-19, Runö 7:21 och Runö S:4, 2007-11-05
2. Tillägg samt ändring av exploateringsavtalet, Runö 7:18-19, Runö 7:21 och Runö S:4, 2014-08-01



Kent Gullberg

Samhällsbyggnadschef



Viveka Larsson

Plan- och exploateringschef

Katarina Fu
Skanska Mark och Exploatering Nya Hem AB
112 72 Stockholm
010-448 85 57

8 april 2014

Leif Sörensson
Österåkers kommun, Plan- och exploateringsenheten
184 86 Åkersberga

Begäran om Österåkers kommuns godkännande av överlåtelse av exploateringsavtal

Med anledning av vad som tidigare meddelats per telefon inkommer vi enligt önskemål en skriftlig begäran om godkännande av överlåtelse av bifogat exploateringsavtal.

Skanska Mark och Exploatering AB (SMENHAB) förvärvade under 2011 fastigheten Runö 7:21 i Österåkers kommun av Fastighets AB LE Lundberg. I samband med förvärvet tecknades ett exploateringsavtal mellan Österåkers kommun, SMENHAB, Fastighets AB LE Lundberg samt Österåkersvatten AB.

Då SMENHAB avser överlåta ovannämnda fastighet till bolaget Panghus AB, org.nr. 556740-3760, önskar SMENHAB erhålla Österåkers kommuns godkännande att överlåta till fastigheten tillhörande exploateringsavtal till Panghus AB.

Med förhoppning om positivt besked inom kort, då vi gärna ser att exploatering av fastigheten kan påbörjas så snart som möjligt.

Med vänliga hälsningar



Katarina Fu

EXPLOATERINGSAVTAL

Runö 7:18-19, Runö 7:21 och Runö S:4

Fastighets AB LE Lundberg
Skanska Mark och Exploatering AB *NYA Mark*

2007-11-05

Bilagor:

- Bilaga A Detaljplan med gräns för exploateringsområdet
- Bilaga B Ansökan och överenskommelse om fastighetsreglering
- Bilaga C Illustrationsplan
- Bilaga D VA-plan
- Bilaga E Detaljplanebeskrivning

EXPLOATERINGSAVTAL

Mellan Österåkers kommun, nedan kallad kommunen, Österåkersvatten AB och ägaren till fastigheterna Runö 7:18-19, Runö 7:21 och Runö s:4, Fastighets AB LE Lundberg, 556049-0483 och Skanska Mark och Exploatering AB, 556060-3289, nedan gemensamt kallade exploatören, har träffats följande avtal om exploatering av område ingående i detaljplan för Kv Runö Gårds södra och Brofästet. Området, nedan kallat exploateringsområdet, har på bilaga A markerats med röd begränsningslinje.

§ 1. Ansvar enligt detta avtal

För innehållet i detta avtal ansvarar exploatören och kommunen. Österåkersvatten AB:s ansvar begränsas till de delar som berör VA, § 2, § 5 och §§ 7-12.

§ 2. Förutsättningar, giltighet

Parterna förutsätter att kommunfullmäktige genom beslut som vinner laga kraft antar detaljplan för exploateringsområdet i huvudsaklig överensstämmelse med förslaget samt att Österåkersvatten AB godkänner exploateringsavtalet i tillämpliga delar.

§ 3. Mark

- a) Exploatören överläter till kommunen den del av exploateringsområdet som enligt detaljplanen utlagts som allmän plats (park). Övriga villkor för marköverlåtelsen framgår av härjämte upprättad ansökan och överenskommelse om fastighetsreglering, bilaga B.
- b) Kommunen överläter till exploatören de områden som enligt detaljplanen utlagts som kvartermark för bostadsändmål. Övriga villkor för marköverlåtelsen framgår av bifogad ansökan och överenskommelse om fastighetsreglering, bilaga B.

§ 4. Genomförande, fastighetsbildning

Senast inom en månad efter det att detta avtal träffats skall exploatören och kommunen föranstalta om sådana fastighetsbildningsåtgärder som erfordras för genomförande av marköverlåtelse enligt § 3 samt ombesörja att penninginteckning eller annan särskild rätt ej besvärar de överlåtna områdena.

Exploatören bekostar samtliga fastighetsbildningsåtgärder och anläggningsförrättningar som erfordras för exploaterings genomförande.

§ 5. Ledningsrätt m m

Exploatören upplåter till förmån för Österåkersvatten AB ledningsrätt avseende rätt att utan ersättning i mån av behov för all framtid bibehålla ledningar och tillhörande anordningar för VA, ävensom utföra erforderliga inspektioner och reparations- eller ombyggnadsarbeten å desamma. Restriktioner skall införas mot uppfyllnader, trädplantering eller fasta anläggningar som kan försvåra eller fördröja framtida drift och underhåll. Ledningsrätten skall, i den mån Österåkersvatten AB inte medgiver annat, ha bästa förmånsrätt i de fastigheter som berörs.

För skada, som vållas vid tillsyn och reparation eller omläggning av anläggningar, skall Österåkersvatten AB lämna ersättning.

§ 6. Elförsörjning

Vid exploateringsanslutning till eldistributionsnätet skall exploitören följa E.on Sverige AB:s anvisningar. Belysning av kvartersmark utförs och bekostas av exploitören, varvid samråd skall ske med nätägaren.

Om inom exploateringsområdet befintliga elledningar behöver ändras eller flyttas förbinder sig exploitören att bekosta erforderliga arbeten.

§ 7. Allmänna och gemensamma anläggningar

Exploitören förbinder sig att ombesörja och bekosta samtliga allmänna och gemensamma anläggningar inom exploateringsområdet som erfordras för detaljplanens genomförande och efter godkänd slutbesiktning överlämna sådan anläggning till berörd huvudman.

Exploitören skall härvid utföra och bekosta

- a) gång- och cykelväg (bredd 3,0 m) utmed väg 276 enligt bilaga C
- b) vändplan och gångbana jämte justeringsarbeten utmed Runvägen enligt bilaga C
- c) samtliga allmänna och gemensamma vatten- och avloppsanläggningar inom exploateringsområdet enligt bifogad VA-plan, bilaga D
- d) brandvattenförsörjning enligt brandförsvarets anvisningar VAV P 38,

Exploitören skall vidare enligt Österåkersvatten AB:s anvisningar ansluta VA-ledningar till befintligt allmänt VA-nät.

Arbetena skall utföras i enlighet med kommunens Tekniska handbok samt senaste utgåva av Anläggnings-AMA och enligt vid upphandlingstillfället gällande standardbeskrivning för VA. Arbetshandlingar för VA-arbetena skall skriftligen godkännas av Österåkersvatten AB innan arbetena påbörjas. Vid upprättande av arbetshandlingar skall skälig hänsyn tas till framtida drifts-, underhålls- och förnyelsekostnader.

Efter godkänd slutbesiktning överlämnas VA-anläggningen i berörda delar enligt bilaga D till Österåkersvatten AB.

Exploitören utför och bekostar övriga gemensamma anläggningar på kvartersmark enligt intentioner i detaljplanebeskrivningen (bilaga E) och tillhörande detaljplaneillustration (bilaga C).

Dagvatten skall om möjligt fördröjas lokalt inom exploateringsområdet för vidare avledning mot öppet dike längs väg 276. Exploitören utför och bekostar eventuella geohydrologiska utredningar.


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

Vägnamnsskyltar och anvisningstavlor skall utformas i samråd med kommunen.

§ 8. Avgifter och betalningsföreskrifter

Exploatören skall till kommunen erlägga följande ersättningar:

- a) Ersättning för formell detaljplanehantering om 280 000 kronor
- b) Ersättning om 280 000 kronor utgörande bidrag till kommunens administrationskostnader (exploateringsteknik, planläggning, kontroll) och kostnader för externa exploateringsanläggningar.

Ersättningar enligt a) och b) förfaller till betalning ~~en~~ senast en månad efter det att detaljplan för exploateringsområdet antagits genom beslut som vinner laga kraft. 

Anläggningsavgift för vatten- och avlopp har reglerats i tidigare överenskommelse varför någon ytterligare anläggningsavgift för den i detaljplanen avsedda bebyggelsen inom exploateringsområdet ej är aktuell.

Ovanstående belopp gäller exklusive vid betalningstillfället gällande mervärdesskatt.

§ 9. Befintliga anläggningar & vegetation

Innan anläggningsarbetena påbörjas skall VA-ledningar, fjärrvärmeledningar, elledningar, vägar, gångvägar och allmänna platser, vilka är belägna såväl innanför som utanför exploateringsområdet men ändå berörs av exploateringsarbetena eller transporter till exploateringsområdet, genom exploatören försorg skadebesiktigas, varvid representanter för kommunen, Österåkersvatten AB, E.ON Sverige AB skall närvara. I samband med slutbesiktning skall tidigare skadebesiktigade anläggningar besiktigas. Skador eller slitage på vägar eller andra anläggningar, vilka kan hänföras till exploateringsens genomförande, skall åtgärdas och bekostas av exploatören.

Befintliga VA-ledningar skall vara i drift och vara tillgängliga.

Träd inom exploateringsområdet får ej fällas utan föregående samråd med kommunens enhet för exploatering, teknik & mät.

§ 10. Kontroll och garantiansvar m.m.

Exploatören ikläder sig garanti för de i § 7 avtalade arbetenas kontraktsenliga beskaffenhet under en tid av två år, räknat från den dag, som anges i utlåtande över slutbesiktning. Under garantitiden framträdande brister och fel skall av exploatören utan dröjsmål avhjälpas enligt ABT 06.

Senast en månad före garantitidens utgång skall exploatören kalla till garantibesiktning.

Exploatören svarar för kostnaderna vad avser besiktningsförrättare för samtliga besiktningar. Beträffande kontrollbesiktning och garantiansvar gäller i övrigt vad som föreskrives därom i ABT 06.

§ 11. Påföljd vid bristande utförande

Om exploatören inte rätteligen fullgör de åtaganden som det åligger honom att utföra enligt § 7, äger Österåkersvatten AB efter skriftlig anmälan utföra vad som brister, varvid exploatören blir skyldig att bestrida kostnaderna härför.

§ 12. Säkerhet

För rätta fullgörandet av exploatörens skyldigheter enligt detta avtal skall exploatören ställa säkerhet till ett belopp av 500.000 kronor i form av bankgaranti, kreditförsäkring eller annan säkerhet som kan godtas av kommunen.

§ 13. Lärlingsplatser


Exploatören förbinder sig att medverka till att lärlingsplatser bereds inom exploateringsområdet i omfattning enligt överenskommelse med gymnasieskolan och länsarbetsnämnden.


§ 14. Överlåtelse

Detta avtal får inte av exploatören utan kommunens skriftliga medgivande överlätas på annan.

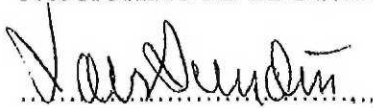
Detta avtal har upprättats i tre likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

2011-03-03
Åkersberga 2007-
ÖSTERÅKERS KOMMUN

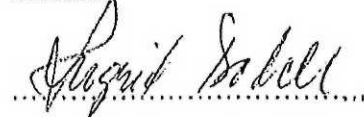

.....
Michael Pettersson
Kommunstyrelsens ordförande


.....
Viveca Larsson

Stockholm 2007- 11-14
FASTIGHETS AB LE LUNDBERG


.....
Lars Lundin


Bevittnas:


.....

Åkersberga 2007-11-05-27
ÖSTERÅKERSVATTEN AB


.....
Mikael Medelberg
Verkställande direktör

Solna 2007-11-15
SKANSKA MARK OCH EXPLOATERING AB


.....
Peter Wickström

Bevittnas:

.....

Detaljplan för

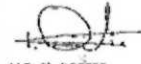
RUNÖ GÅRDS SÖDRA och BROFÄSTET

(Runö 7:18, 7:19 m.fl.) i Åkersberga

Österåkers kommun, Stockholms län

Upprättad den 27 juni 2007 på Stadsarkitektkonkoret i Åkersberga


LARS BARREFELT
Stadsbyggnadskontoret


EZZELMA DROTTE
Förordnad

Beaktad plan

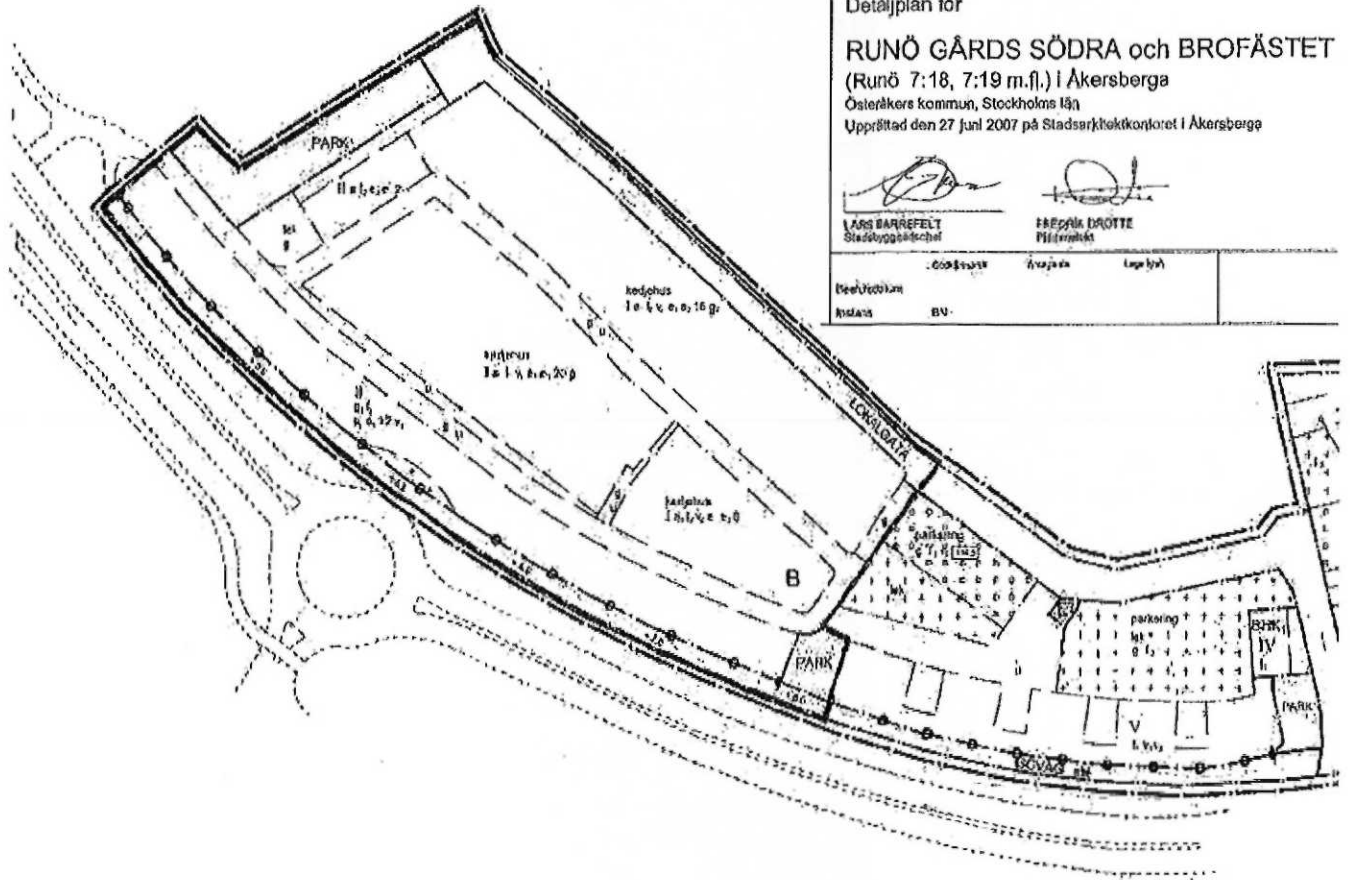
60082000

Åkersberga

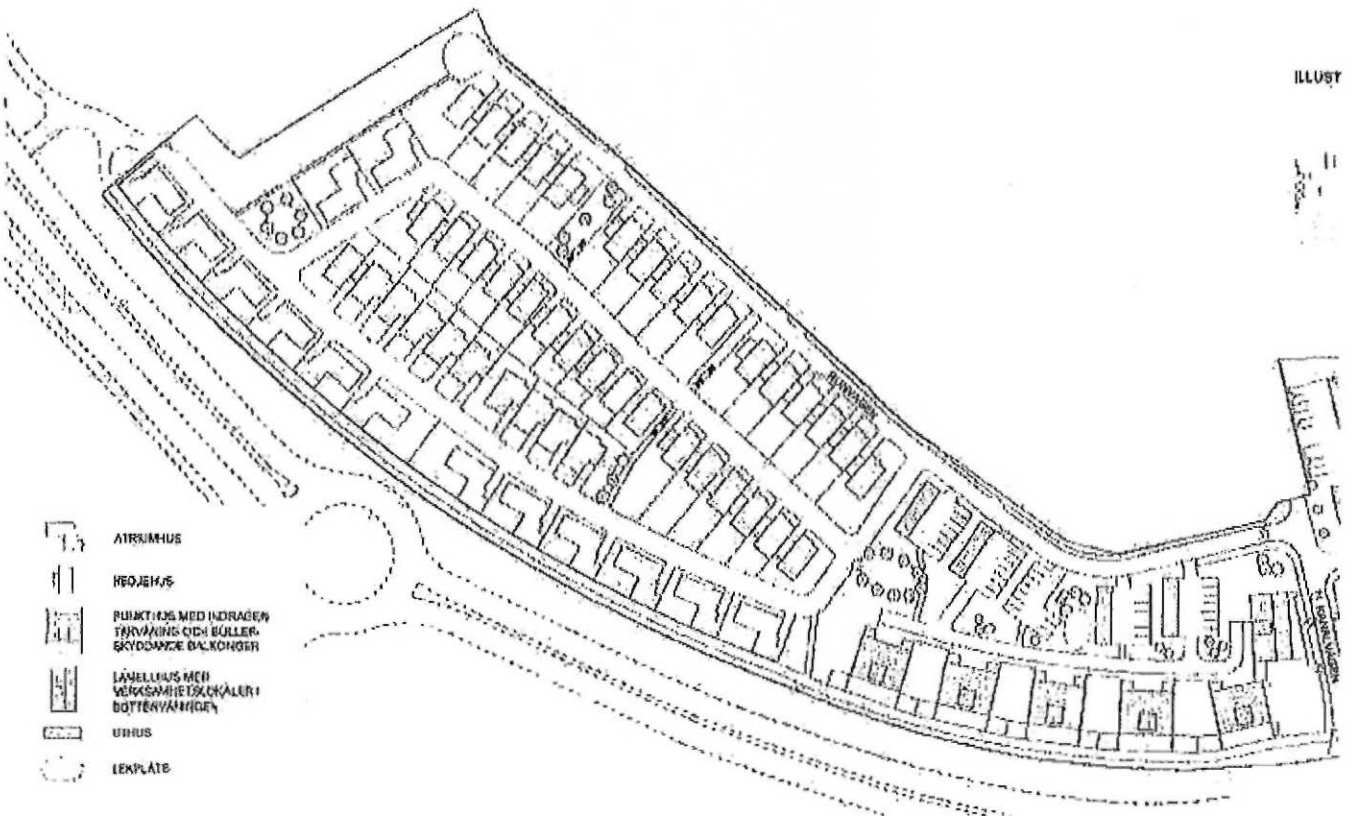
Laga löst

Ansökan

BV



PLANKARTA



ILLUSTR

ILLUSTRATIONSPLAN

Handwritten signature

Ansökan och överenskommelse om fastighetsreglering

Parter: Österåkers kommun (org.nr 212000-2890), 184 86 Åkersberga, nedan kallad kommunen.

LE Lundberg AB, 556049-0483 såsom lagfaren ägare till fastigheterna Runö 7:18-19 och 7:21 samt delägare i Runö S:4 Österåkers kommun, nedan kallad exploatören.

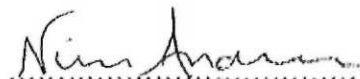
PEAB Bostad AB, 556327-5161 såsom delägare i fastigheten Runö S:4

Parterna överenskommer härigenom om följande:

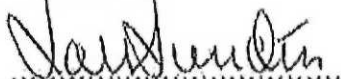
1. Ett område om ca 36 kvadratmeter av fastigheten Runö 7:18 som enligt förslag till detaljplan för Runö Gård Södra och Brofästet utlagts som mark för gata överförs till fastigheten Runö 7:108.
2. Ett område om ca 896 kvadratmeter av fastigheten Runö S:4 som enligt ovan nämnda förslag till detaljplan utlagts som allmän plats (gång- och cykelväg) överförs till fastigheten Runö 7:108. Områden enligt punkt 1 och 2 har på bifogad karta markerats med röd färg.
3. Två områden om tillsammans ca 1 364 kvadratmeter av fastigheten Runö 7:108 som enligt detaljplanen utlagts som kvartersmark för bostäder och som på bifogad karta markerats med grön färg överförs till lämplig av exploatören ägd fastighet.
4. Ett område om ca 795 kvadratmeter av Runö S:4 överförs till lämplig av PEAB Bostad AB ägd fastighet. Området har på bifogad karta markerats med blå färg.
5. Som ersättning för marköverföringar enligt punkt 1 - 3 ovan erlägger exploatören till Österåkers kommun 190 000 kronor senast på tillträdesdagen. För marköverföring enligt punkt 4 utgår ingen ersättning.
6. Tillträde sker när fastighetsbildningsbeslutet vunnit laga kraft.
7. Förrättningskostnaderna betalas av exploatören.

Denna överenskommelse är upprättad i tre (4) likalydande exemplar av vilka parterna har tagit var sitt och ett (1) exemplar insändes till Lantmäterimyndigheten.

2011-03-03
Åkersberga 2007-
För Österåkers kommun


Mikael Åklint Nina Andersson

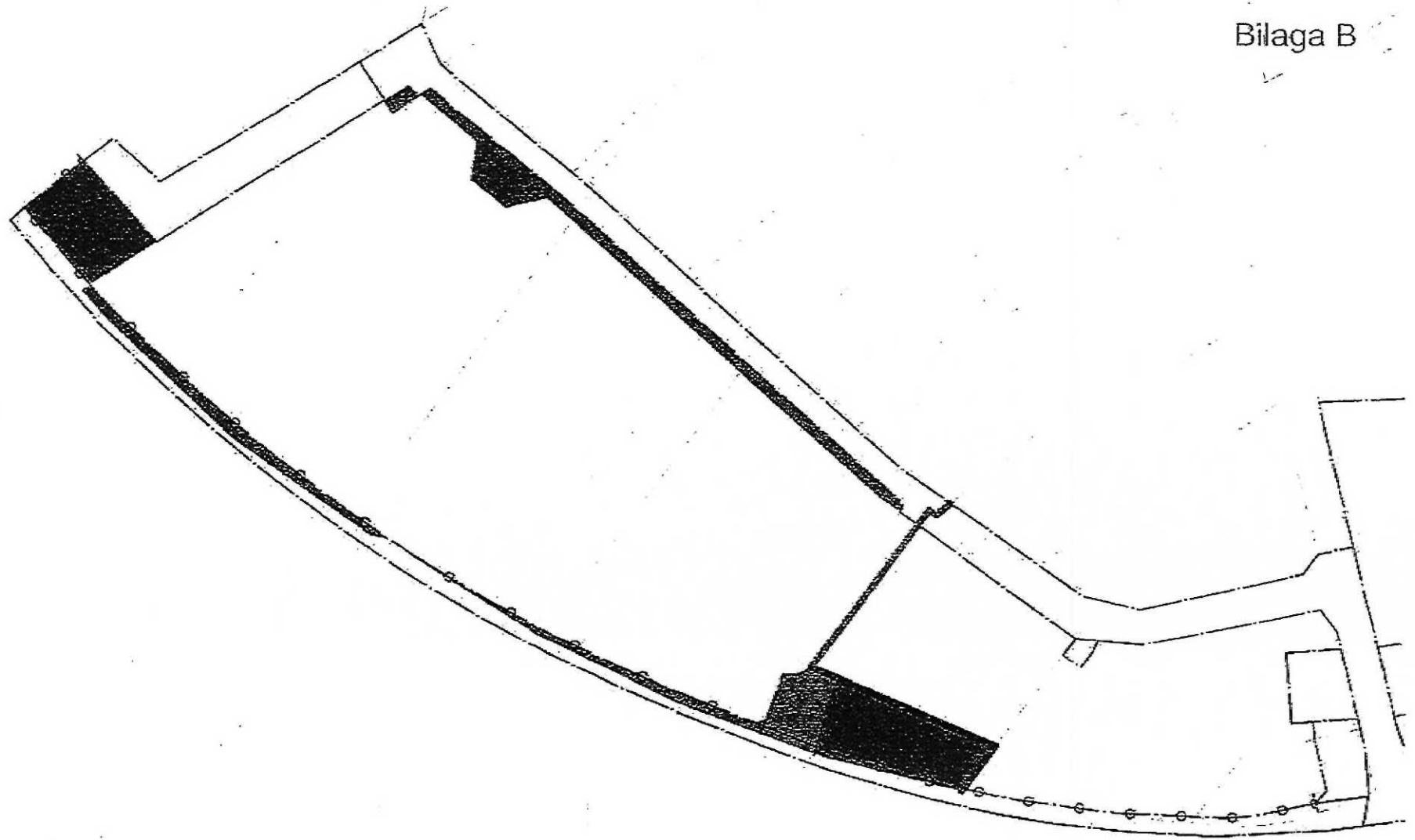
Stockholm 2007-11-14
LE Lundberg AB


Lars Lundin

Stockholm 2007-
PEAB Bostad AB

.....
Tomas Andersson

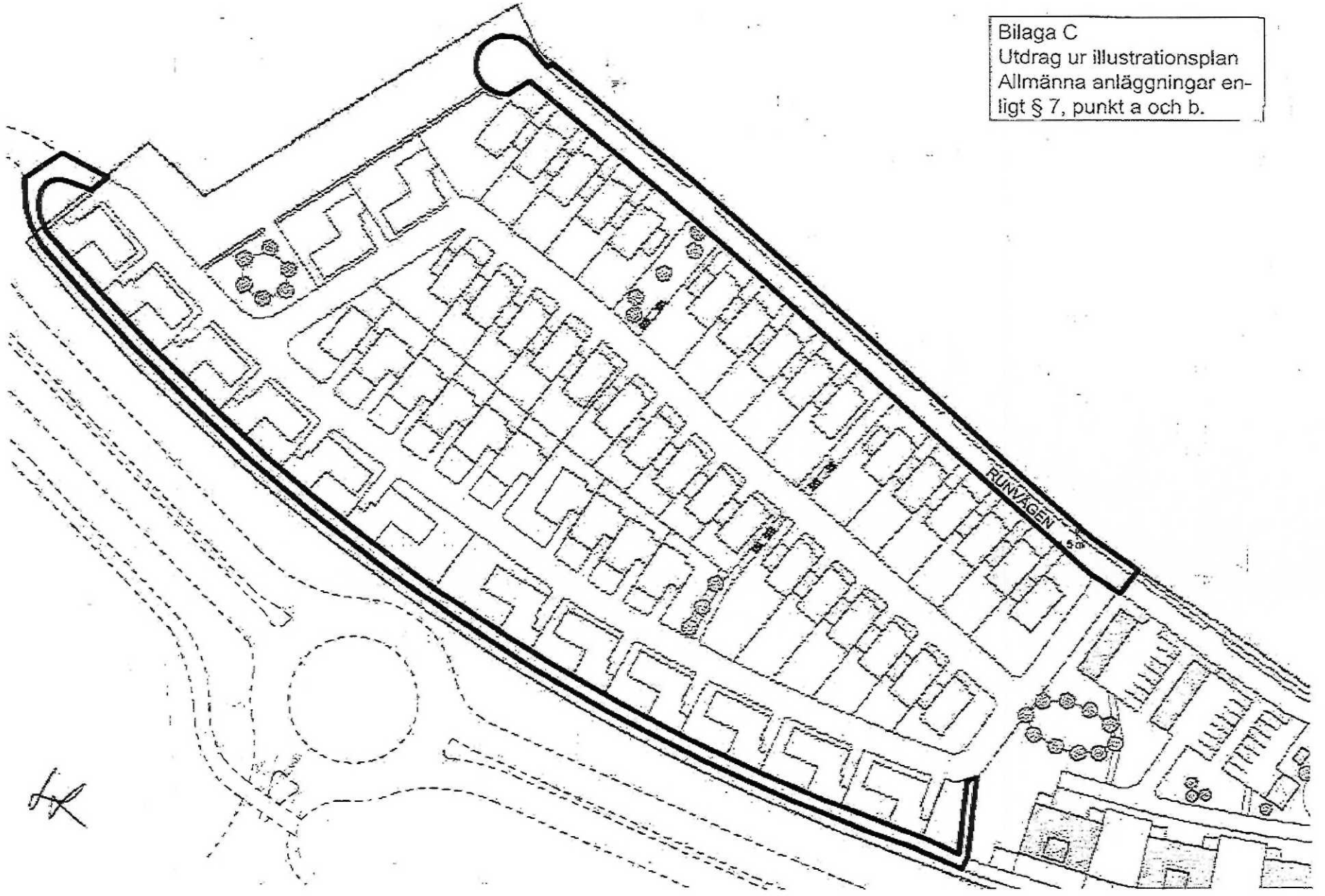
Bilaga B

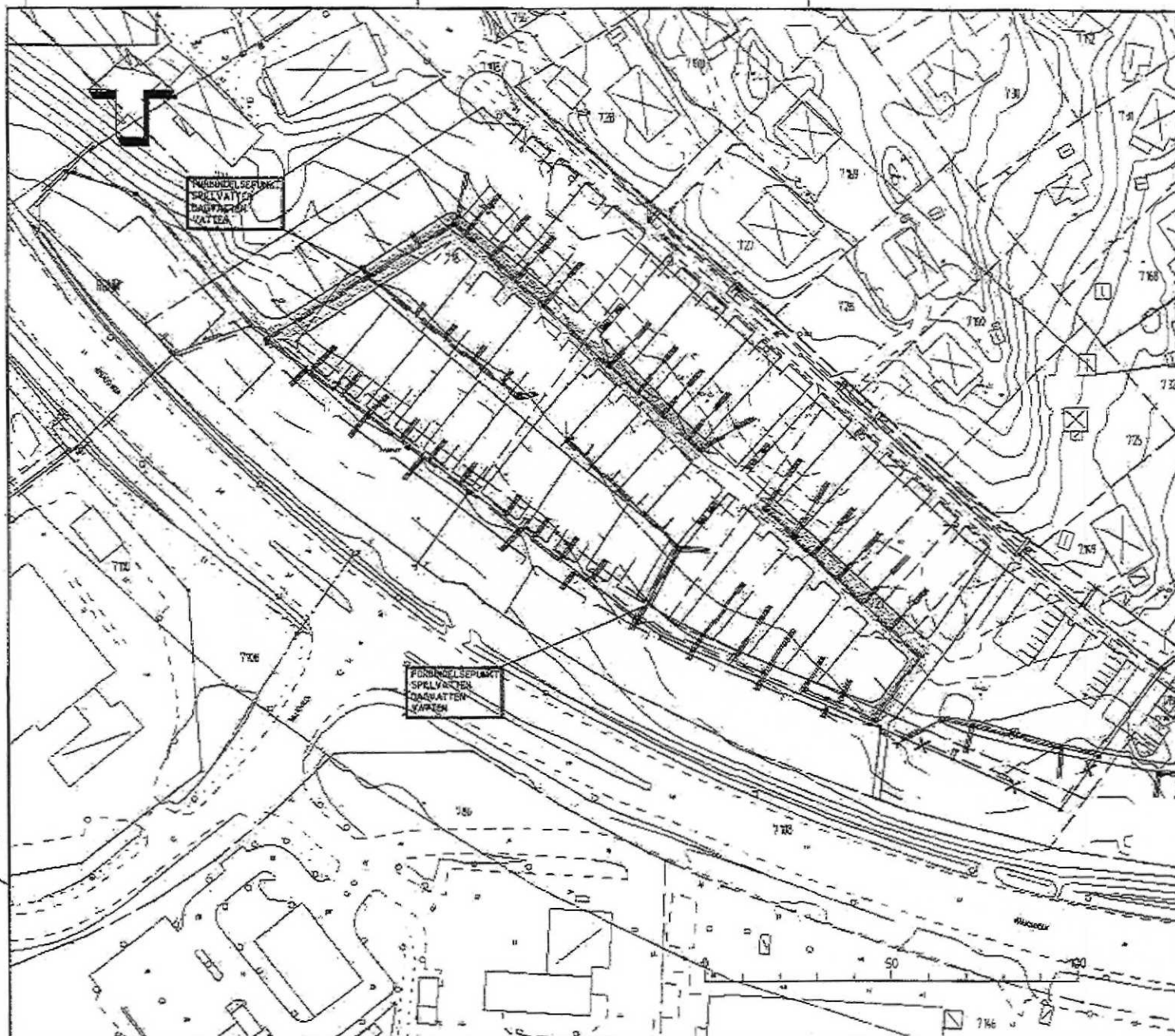


Handwritten signature or initials.

0 10 20 30 40 50 100 m

Bilaga C
Utdrag ur illustrationsplan
Allmänna anläggningar enligt § 7, punkt a och b.





TECKENFÖRKLÄRING

BERINDUET

==== VA-LEDNINGAR

PLÅNERADE LEDNINGAR

———— SPILLVATTENLEDNING

+———— VATTENLEDNING

———— DAGVATTENLEDNING

Ledningssträckning markerad med röd färg skall efter godkänd slutbesiktning överlämnas till Österåkersvatten AB

BILAGA ...
 DEL AV RUNÖ GÅRD SÖDRA
 VA-SITUATIONSPLAN
 SKALA 1:1000
 MARKTEMA 2007-10-26 JG

BILAGA D

Tillägg till Exploateringsavtal

Runö 7:18 - 7:19, Runö 7:21 och Runö S:4 (för Runö Gårds Södra och Brofästet)

2014-08-01

Tecknat av Fastighet AB LE Lundberg, Skanska Mark och Exploatering Nya hem AB och Österåker kommun 2007-11-05.

Parter:

1. Panghus AB org. Nr 556740-3760, nedan kallad Exploatören
2. Österåker kommun, nedan kallad kommunen.

Bilagor:

1. Exploateringsavtal Runö 7:18 - 7:19, Runö 7:21 och Runö S:4 (Runö Gårds södra och brofästet) med etappindelning samt åtaganden

Exploatören avser att förvärva den mark inom detaljplanen som förnärvarande ägs av Skanska Mark och Exploatering Nya hem AB. Detta tilläggsavtal ersätter kommunens och exploatörens åtagande gentemot varandra gällande §§ 7, 10 och 12 i exploateringsavtalet Runö 7:18 - 7:19, Runö 7:21 och Runö S:4 tecknat 2007-11-05 gällande genomförandet av del av detaljplan Runö Gårds södra och brofästet, området market med röd begränsningslinje, bilaga 1. Tilläggsavtalet ersätter inte annan part, t.ex. Roslagsvatten åtagande mot exploatören.

§ 7 Allmänna anläggningar

Kommun skall på exploatörens bekostnad anlägga:

- a) Gång- och cykelväg (bredd 3,0 m) utmed väg 276 enligt bilaga A, i det ursprungliga avtalet.

Utbyggnaden av gång- och cykelväg ska samordnas med PEAB och kommunens utbyggnad av angränsande gc - väg. PEAB och kommunen planerar utbyggnaden för GC vägen till 2018.

Samordning krävs vid anläggandet och de tre parterna ska skriftligen överenskomma om när anläggningsarbetena ska påbörjas samt slutföras.

- b) Vändplan och gångbana jämte justeringsarbeten utmed Runvägen enligt bilaga C, i det ursprungliga avtalet

Kommunen genomföra projektering, upphandling samt utförande av anläggningarna enligt § 7 a) och b). Vad avser standard och utformning anmärks dock särskilt, att all infrastruktur inom Exploateringsområdet i huvudsak ska projekteras och utföras i enlighet med den standard som varje tidpunkt gällande Österåkers kommuns tekniska handbok.

Kommunen fakturerar exploatören fortlöpande sina kostnader för projektet.

Exploatören utformar och bekostar övriga gemensamma anläggningar på kvartersmark enligt intentioner i detaljplanebeskrivningen och tillhörande detaljplaneillustration (bilaga E resp. bilaga C, i det ursprungliga avtalet).

Dagvatten skall om möjligt fördröjags lokalt inom exploateringsområdet för vidare avledning mot öppet dike längs väg 276. Exploatören utför och bekostar eventuella geohydrologiska utredningar.

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

Vägnamnskyltar och anvisningstavlor skall utformas i samråd med kommunen.

§ 10 Kontroll och garantiansvar

Exploatören har ej något garantiansvar då kommunen genom sin entreprenör anlägger de allmänna anläggningarna

§ 12 Säkerhet

Som säkerhet för utförandet av § 7 a) b) skall exploatören senast vid avtalets undertecknande överlämnat en säkerhet på 1,2 M kr till kommunen.

Säkerheten skall lämnas i form av bankgaranti, kreditförsäkring eller annan säkerhet som godtas av kommunen.

Detta avtal har upprättats i två exemplar varav parterna tagit var sitt

Åkersberga 2014-

Stockholm 2014-

Österåker kommun

Panghus AB

.....

.....

Kent Gullberg
Förvaltningschef

.....

.....

Viveka Larsson
Plan- och exploateringschef