

EXPLOATERINGSAVTAL

Säby hage

Berörda fastigheter: Hagby 1:3, Hagby 1:4 och Säby 2:24

Parter: Österåkers Kommun, Säby Kulle Fastighetsbolag AB samt Österåkersvatten AB

2016-06-02

Bilagor:

Bilaga A	Planeringsavtal
Bilaga B	Detaljplan
Bilaga C	Plan- och genomförandebeskrivning, biläggs ej
Bilaga D	Översiktskarta
Bilaga E	Överenskommelse om fastighetsreglering mellan Hagby 1:3 och Säby 2:24
Bilaga F	Överenskommelse om fastighetsreglering mellan Hagby 1:4 och Säby 2:24
Bilaga G	Gestaltningprogram
Bilaga H	VA-plan
Bilaga I	Karta över genomfart

EXPLOATERINGSAVTAL

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

1. Österåkers Kommun, **Kommunen**, 212000-2890, Hackstavägen 22, 184 86 Åkersberga
2. Säby Kulle Fastighetsbolag AB, **Exploatören**, 556925-3445, Box 128, 183 22 Täby
3. Österåkersvatten AB, **ÖSVAB**, 556482-7946, Box 437, 184 26 Åkersberga

§ 1. Bakgrund

Planområdet omfattas idag av tre stycken gällande planer.

- *Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för Säby industriområde* (dpl 265), laga kraft 1975-09-29. Berör den östra delen av planområdet (Säbygårdsvägen med tillhörande vägområde) som är planlagt som allmän plats – väg och park/plantering.
- *Detaljplan för Säby gård* (dpl 369), laga kraft 1994-07-12. I gällande detaljplan är marken söder om Säbygårdsvägen planlagd som allmän plats (natur) och kvartersmark (odlingsområde samt hantverk, småindustri och kontor). Säbygårdsvägen samt GC-vägen i dess förlängning är planlagd som kvartersmark (bostad samt hantverk, småindustri, kontor) där marken bl.a. ska vara tillgänglig för allmän GC-trafik, allmänna underjordiska ledningar samt gemensamhetsanläggning.
- *Detaljplan för värmeverk inom Säby industriområde* (dpl 385), laga kraft 1999-11-25. Berör den sydöstra delen av planområdet som är planlagd som allmän plats – natur och lokalgata.

Kommunen och Exploatören har den 9 januari 2015 träffat ett planeringsavtal, **Planeringsavtalet (bilaga A)**, rörande planläggning av Säby hage.

Med stöd av Planeringsavtalet har Kommunen tillsammans med Exploatören upprättat ett förslag till en ny detaljplan för Säby hage, **Detaljplan, bilaga B** med tillhörande **plan- och genomförandebeskrivning, bilaga C**.

Exploatören har för avsikt att uppföra bostadsbebyggelse i form av 18 parhus i två våningar vilket ger totalt 36 nya bostäder inom planområdet.

§ 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 verkställt 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 ca 2 km nordväst om centrala Åkersberga. Exploateringsområdet är markerat i **bilaga D** och omfattar ca 2 ha. Området består av del av fastigheten Hagby 1:3, del av fastigheten Säby 2:24 samt del av samfälligheten Säby S:1 som i Detaljplanen planläggs för bostäder, industri samt allmän plats i form av vägområde (lokalgata).

§ 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

- Exploatören överlåter till Kommunen de delar av exploateringsområdet som enligt detaljplanen utlagts som mark för allmän plats, vilka markerats på kartor i härjämte upprättade ansökningar och överenskommelser om fastighetsreglering, **bilaga E** och **F**. Övriga villkor för marköverlåtelse framgår av **bilaga E** och **F**.
- Del av Säby s:1 som i Detaljplanen, **bilaga B**, är utlagd som lokalgata ska lösas upp och överförs till Säby 2:24.

Senast en månad efter det att beslut om antagande av detaljplan för exploateringsområdet vinner laga kraft skall Kommunen ansöka om sådana fastighetsbildningsåtgärder som erfordras för genomförande av de ovan nämnda marköverlåtelseerna.

Kostnader för fastighetsbildning med mera regleras vidare under § 12.

§ 6. Upplåtelse av rättigheter

Exploatören förbinder sig till att i den mån det behövs för planens genomförande att, utan ersättning, upplåta mark för exempelvis VA, el- och teleanläggningar.

Exploatören förbinder sig att utan ersättning upplåta rättighet inom planområdet för VA-ledningar för det framtida intilliggande handelsområdet beläget söder om exploateringsområdet i enlighet med upprättad VA-plan, **bilaga H**.

Exploatören svarar, efter samråd med ledningsägare, för att den nya bostadsbebyggelsen ansluts till lämpligt bredbandsnät.

§ 7. Elförsörjning

Vid exploateringsanslutning till det befintliga eldistributionsnätet skall exploatören följa E.ON Sverige AB:s anvisningar.

Den nya bebyggelsen ska anslutas till den befintliga transformatorstationen som är belägen inom fastigheten Hagby 1:4 i direkt anslutning till planområdet.

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

Belysning av inom exploateringsområdet belägen kvartersmark ska bekostas och förvaltas av exploatören eller framtida fastighetsägare. Belysning belägen inom allmän platsmark ska bekostas av exploatören.

§ 8. Säkerhet

För att säkerställa Exploatörens skyldigheter enligt detta avtal skall Exploatören till Kommunen i samband med detta avtals tecknande ställa säkerhet till ett värde av 1 000 000 kronor i form av svensk bankgaranti, kreditförsäkring eller annan säkerhet som kan godtas av Kommunen. Säkerheten skall gälla till dess ersättning, enligt § 12 har, erlagts.

Till ÖSVAB skall Exploatören ställa en säkerhet om 1 500 000 kronor för de åtgärder som ÖSVAB ansvarar för inom den i Detaljplanen allmän platsmark. Godtagbar säkerhet är svensk bankgaranti eller annan likvärdig säkerhet som godkänns av ÖSVAB. Säkerheten ska ställas till ÖSVAB innan påbörjande av exploateringsarbetena och gälla till dess ersättning, enligt § 12, har erlagts.

§ 9. Miljö och Arkeologi

Exploatören förbinder sig att följa Länsstyrelsens rekommendationer för länets kulturmiljö.

§ 10. Anordnande av allmänna och gemensamma anläggningar

Kommunen

Kommunen ska vara huvudman för allmän plats. Det innebär att Kommunen har ansvar för projektering, upphandling, samordning och utbyggnad av de anläggningar som kommer att vara belägna på allmän plats inom Exploateringsområdet. Det kommunala huvudmannskapet innebär också att kommunen respektive ÖSVAB är ansvariga för drift och underhåll av anläggningarna efter dess iordningställande.

Exploatören

Exploatören ansvarar för anläggandet av samtliga anläggningar inom kvartersmark, vilket förutom bebyggelse omfattar kvartersgata och ledningar. Anläggningarna ska utföras i enighet med det till Detaljplanen hörande gestaltningsprogram, **bilaga G**.

Exploatören eller framtida fastighetsägare ansvarar härmed för anläggandet samt drift och underhåll av anläggningar för dagvattenhantering inom kvartersmark. Dagvatten inom kvartersmark skall tas om hand om lokalt och infiltreras i dagvattenmagasin. Detta skall ske i samråd med Kommunen och ÖSVAB. Infiltrationslösningar och andra dagvattenlösningar får inte läggas över VA-ledningar.

Exploatören svarar för anläggande, drift och underhåll av VA inom kvartersmark, inklusive de ledningar som behövs för handelsområdet söder om exploateringsområdet, vilket skall ske i

samråd med ÖSVAB, se preliminär VA-plan, **bilaga H**. De ledningar som ska försörja handelsområdet ska byggas i enlighet med Roslagsvattens rekommendationer och tekniska standard.

Anläggandet av det staket som ska uppföras i anslutning till befintlig lekplats inom Hagby 1:97 ska ske i samråd mellan Exploatören och Pauli vägs samfällighetsförening. Staketets längd och utformning ska även detta ske i samråd mellan de ovan nämnda parterna.

Exploatören ansvarar för en eventuell justering av befintligt dike längs med Åkers kanal.

ÖSVAB

Inom den allmänna platsmarken ansvarar ÖSVAB för projektering och anläggning av allmänna dagvattenledningar och VA-anläggningar. ÖSVAB ansvarar för att en förbindelsepunkt upprättas i anslutning till fastighetsgräns i enlighet med upprättad VA-plan, **bilaga H**. Kommunen är ansvarig för samordning gällande upphandling och projektering.

§ 11. Upprätthållande under och efter exploatering

Exploatören eller framtida fastighetsägare (ägare till Hagby 1:3 och Hagby 1:4) förbinder sig att hålla Säby s:1 (Säbygårdsvägen) öppen för genomfart från planområdet fram till Stora Säbyvägen, se **bilaga I**. Genomfart ska endast gälla för sopbil och utryckningsfordon. Exploatören svarar för skyltning. Innan slutbesiktning av gator och vägar har gjorts svarar exploatören för snöröjning. Kommunen svarar för snöröjning efter det att slutbesiktning gjorts.

Framkomligheten på Säbygårdsvägen fram till Paulis väg upprätthålls av kommunen fram till det att exploateringsarbetet påbörjas. Därefter står exploatören för framkomlighet och upprätthållande fram till när slutbesiktning av gator och vägar har gjorts.

§ 12. Ersättningar och betalningsföreskrifter

Exploatören skall till Kommunen erlægga ersättning för:

Detaljplanearbete

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

Allmänna anläggningar, exklusive VA

Exploatören ska erlægga ersättning till Kommunen för projektering och utförande av samtliga anläggningar och arbeten som inom Detaljplanen är utlagd som allmän platsmark. Detta innefattar lokalgata, gång-och cykelväg samt övriga åtgärder som, enligt plan, är allmän platsmark. Exploatören överlåter till Kommunen de delar av exploateringsområdet, som enligt detaljplanen utlagts som mark för allmän plats, utan ersättning. Samtliga allmänna anläggningar ska uppfylla kommunal standard. Upphandling sker enligt lagen om offentlig upphandling (2007:1091, LOU). Kommunen fakturerar Exploatören.

Exploatören skall till ÖSVAB erlægga ersättning för:

Anläggningar inom Exploateringsområdet

Exploatören ska till ÖSVAB erlægga följande ersättningar i form av anläggningsavgifter:

Exploatören finansierar de allmänna VA-anläggningarna inom exploateringsområdet genom betalning av anläggningsavgift.

A

Anläggningsavgift (enligt ÖSVABs vid tidpunkten gällande VA-taxa motsvarande § 5.1 a, c, d eller motsvarande) utgörs av den faktiska kostnaden för utbyggnad av de allmänna anläggningarna i exploateringsområdet, inklusive ÖSVABs administrativa kostnader. De administrativa kostnaderna består bland annat av ÖSVABs nedlagda tid. ÖSVAB debiterar exploatören för varje nedlagd arbetstimme i enlighet med Kommunens generella tariff. Den uppskattade kostnaden för planering och kontroll uppgår till 150 000 kr.

De totala faktiska kostnaderna är kalkylerade till 3 650 000 kr. Anläggningsavgiften faktureras av ÖSVAB en månad efter godkänd slutbesiktning av de allmänna anläggningarna.

B

Anläggningsavgift för nyttan att vara del i huvudanläggningen (enligt gällande VA-taxa § 5.1b/5.8 eller motsvarande) för hela exploateringsområdets alla byggrätter enligt VA-plan, **bilaga H**. Efter beviljandet av alla bygglov inom exploateringsområdet justeras huvudanläggningsavgiften i enlighet med slutliga antalet med bygglov beviljade byggrätter inom exploateringsområdet, om detta medför en högre huvudanläggningsavgift än enligt ovannämnd illustrationsplan. Huvudanläggningsavgiften kan i sin helhet faktureras, enligt vid tidpunkten gällande VA-taxa, en månad efter det att exploateringsområdets anslutningspunkt har anlagts.

Enligt 2016 års VA-taxa (gäller from 2016-01-01) är den sammanräknade huvudanläggningsavgiften §5.8 för exploateringsområdets 36 byggrätter (lägenhet i gruppbyggda småhus bostadshus) $52\,800 \cdot 0,8 \cdot 0,8 \cdot 36 = 1\,216\,512$.

Samtliga ovanstående belopp (A-B) är angivna exklusive mervärdesskatt. ÖSVAB fakturerar inklusive mervärdesskatt.

Fastighetsbildning med mera:

Exploatören bekostar samtliga fastighetsbildningsåtgärder, anläggningsförrättningar och ledningsrättsåtgärder som erfordras för detaljplanens genomförande. Exploatören svarar för samtliga kostnader och ersättningar som uppkommer i samband med att del av samfälligheten Säby s:1 överförs till Säby 2:24 samt upprättande av eventuella officialservitut.

Exploatören bekostar anläggandet av det staket som ska uppföras som avgränsning för den befintliga lekplatsen inom Hagby 1:97.

§ 13. Besiktningar

Innan exploatören påbörjar anläggningsarbete enligt § 10, skall vägar, VA-ledningar, allmänna platser och elledningar mm, vilka är belägna såväl innanför som utanför exploateringsområdet, men ändå berörs av exploateringsarbetena eller transporter till exploateringsområdet, genom exploatörens försorg skadebesiktigas, varvid representanter för Kommunen, berörd väghållare, ÖSVAB och E.ON Sverige AB skall närvara. I samband med slutbesiktning skall tidigare skadebesiktigade anläggningar besiktigas. Skador på vägar eller andra anläggningar, vilka kan hänföras till exploateringen genomförande, skall åtgärdas och bekostas av Exploatören.

Exploatören garanterar att ingen inflyttning sker innan förbesiktning respektive slutbesiktning av allmänna VA-anläggningar är godkända.

Intill tidpunkt, då tillfartsväg godkänts vid slutbesiktning, svarar exploatören för renhållning av vägen, snöröjning, undanskaffande av snö och is samt sandning eller annan åtgärd till motverkande av halka.

Exploatören bekostar samtliga besiktningar.

§ 14. Ledningar

Måste, inom Exploateringsområdet, befintliga ledningar på grund av exploateringen flyttas ankommer det på Exploatören att överenskomma med nätägaren om erforderliga arbeten och villkoren för dessa. Utgångspunkten är dock att Exploatören står för samtliga kostnader för eventuell flytt av ledningar för VA, el, tele eller annat ändamål.

§ 15. Tvistelösning

Tvist gällande tolkning eller tillämpning av Avtalet skall avgöras av allmän domstol med tillämpning av svensk rätt, såvida inte parterna kommer överens om annat.

§ 16. Överlåtelse av avtal/mark

Detta avtal får inte av Exploatören överlåtas till annan part utan Kommunens och ÖSVABs skriftliga medgivande. Avtalsförhållandet övergår till ny part när ny säkerhet upprättats och godkänns av kommunen och ÖSVAB.

§ 17. Ändringar och tillägg

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

Signatursida följer

Detta avtal har upprättats i fyra likalydande exemplar, av vilka parterna tagit varsitt och ett skickats till lantmäteriet

Åkersberga 2016-

Åkersberga 2016-

.....

.....

Fredrik Nestor
Exploateringschef
Österåkers kommun

Michaela Fletcher
Kommunstyrelsens ordförande
Österåkers kommun

Åkersberga 2016-

Åkersberga 2016-

.....

.....

Gustaf Andersson
Säby Kulle fastighetsbolag AB

Mikael Algvere
VD
Roslagsvatten AB