

Tjänsteutlåtande

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Nina Andersson

Datum 2017-04-18

Dnr KS 2017/0148

Till Kommunstyrelsen

Godkännande av exploateringsavtal för Mellansjö 3:4 m.fl.

Beslutsförslag

Kommunstyrelsens planarbetsutskott föreslår Kommunstyrelsen föreslå

Kommunfullmäktige besluta

Exploateringsavtal för Mellansjö 3:4 m.fl. godkänns

Bakgrund

Samhällsbyggnadsförvaltningen fick i uppdrag av Kommunstyrelsen att upprätta ny detaljplan för området 2015-08-24. Ett detaljplaneförslag för Mellansjö 3:4 m.fl. finns upprättat inför antagandet. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ca 10 platser på särskilt boende i anslutning till befintligt trygghetsboende på Görjansgården. Detaljplanen föreslår även en förlängning av befintlig gång- och cykelväg utmed Mellansjövägen, en infartsparkering, tillgänglighetsanpassning av busshållplats, samt en gångpassage vid infarten till skolan.

Ett exploateringsavtal har tagits fram mellan Exploatören, Österåkers kommun och Österåkersvatten AB. Avtalet reglerar bland annat ansvar för utbyggnad samt kostnader för anläggningar inom allmän platsmark, kvartersmark, anslutning till allmänna VA-anläggningar samt marköverlåtelse.

Förvaltningens slutsatser

Exploatören bekostar samtliga åtgärder inom kvartersmark som krävs för att genomföra detaljplanen. Inom allmän plats med kommunalt huvudmannaskap ska gång- och cykelväg byggas ut, befintlig busshållplats tillgänglighetsanpassas samt infartsparkering och gångpassage ordningsställas. Kommunen upphandlar utbyggnad av anläggningarna. Exploatören står för en fast kostnad om 800 000 kr av genomförandet av anläggningarna och kommunen står för resten av kostnaden, ca 2 000 000 kr. Kommunen står även för eventuella ökade kostnader på grund av oförutsedda händelser eller ökade mängder. Kommunen sköter driften av anläggningar på kommunal allmän platsmark efter genomförandet.

Bilagor

Exploateringsavtal för Mellansjö 3:4 mfl, inklusive bilagor (B och C).



Kent Gullberg

Samhällsbyggnadschef



Fredrik Nestor

Exploateringschef

Exploateringsavtal del av Mellansjö 3:4 mfl.

Efter KS den 22 maj 2017 har revideringar skett i avtalsförslaget.

Revideringarna omfattar Exploateringsavtalets punkt 9, enligt nedan.

9. Ersättningar och betalningsföreskrifter

Tidigare lydelse

Kommunen bekostar:

Anläggningar inom allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap (GATA)

För utbyggnad av anläggningar inom allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap, dvs. infartsparkering, gång- och cykelväg, busshållplats, infarter, upphöjd gångpassage samt belysning, står Exploatören för en fast kostnad på 800 000 kr av de totala kostnaderna. Kommunen står för resterande kostnader, även ökade kostnader på grund av till exempel oförutsedda händelser och ökade mängder. Samtliga anläggningar ska uppfylla kommunal standard. Kommunen fakturerar Exploatören för ovan nämnda ersättning.

Ny lydelse

Kommunen bekostar:

Anläggningar inom allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap (GATA)

För utbyggnad av anläggningar inom allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap, dvs. infartsparkering, gång- och cykelväg, busshållplats, infarter, upphöjd gångpassage samt belysning, står Exploatören för en fast kostnad på 800 000 kr av de totala kostnaderna. Kommunen står för resterande kostnader, även ökade kostnader på grund av till exempel oförutsedda händelser och ökade mängder. Samtliga anläggningar ska uppfylla kommunal standard. ~~Kommunen fakturerar Exploatören för ovan nämnda ersättning.~~

Den genomstrukna texten tas bort då det redan finns en text avseende fakturering i § 9 4 st.

Nina Andersson
Exploateringsingenjör

EXPLOATERINGSAVTAL

Del av Mellansjö (3:4 m.fl.)

Berörda fastigheter: Mellansjö 3:4 m.fl.

Parter: Österåkers Kommun, Armada Kommunfastigheter AB samt Österåkersvatten AB

Utkast 2016-05-10

Rev 2017-02-27

Rev 2017-04-24

Rev 2017-05-12

Bilagor:

| | |
|----------|---|
| Bilaga A | Förslag till detaljplan, illustrationsplan och plan- och genomförandebeskrivning. Biläggs ej. |
| Bilaga B | Planeringsavtal |
| Bilaga C | Gräns för exploateringsområdet |

EXPLOATERINGSAVTAL

Detta avtal om exploatering av detaljplan för Del av Mellansjö (3:4 m.fl.) i Österåkers Kommun, framöver benämnt **Avtalet**, har träffats mellan

1. Österåkers Kommun, 212000-2890, 184 86 Åkersberga, nedan kallad **Kommunen**
2. Armada Kommunfastigheter AB, 556791-2596, box 505, 184 25 Åkersberga, nedan kallad **Exploatören**
3. Österåkersvatten AB, 556482-7946, box 437, 184 26 Åkersberga, nedan kallad **ÖSVAB**

1. Bakgrund

Kommunen och Exploatören har tidigare träffat planeringsavtal undertecknat 2016-06-13 och 2016-06-23, nedan benämnt **Planeringsavtalet, bilaga B**, rörande planläggning av Mellansjö 3:4 m.fl. 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:

- Rättigheter och fastighetsbildningsåtgärder
- Fördelning av kostnads- och genomförandeansvar för allmänna anläggningar

Kommunen har tillsammans med Exploatören upprättat ett förslag till ny detaljplan för del av Mellansjö (3:4 m.fl.), **Detaljplanen, bilaga A**.

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.

3. Exploateringsområdet

Exploateringsområdet, markerat i **bilaga C**, omfattar fastigheterna Mellansjö 3:1, 3:4 och 3:6, ca 0,8 ha, och är belägna strax söder om Mellansjövägen i anslutning till Ljusterö Skola. De ingående fastigheterna planläggs som kvartersmark för särskilt boende och trygghetsboende samt allmän platsmark för gata. Mellansjö 3:1 ägs av Ljusterö-Kulla församling och Mellansjö 3:4 och 3:6 ägs av Armada Kommunfastigheter AB.

4. Planavgift

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

5. Marköverlåtelser, fastighetsbildning m.m.

Del av Mellansjö 3:6 som planläggs som allmän plats, gata, med kommunalt huvudmannaskap avstyckas och överläts till Kommunen utan ersättning.

Kommunen ansvarar för att ansökan om ovanstående fastighetsbildning skickas in till Lantmäteriet. Ansökan om fastighetsbildning ska ske snarast, men senast tre månader efter att Detaljplanen vunnit laga kraft, om inte parterna kommer överens om annan tidpunkt. Samtliga för genomförandet av Detaljplanen erforderliga förrättningsåtgärder ska om möjligt ske vid samma tidpunkt.

Kostnader för fastighetsbildning regleras vidare under punkt 9.

6. Upplåtelse av rättigheter

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

7. Elförsörjning

Vid Exploateringsområdets anslutning till eldistributionsnätet ska Exploatören följa E.ON Sverige AB:s anvisningar.

8. Anordnande av allmänna och gemensamma anläggningar

Kommunen

Kommunen ska vara huvudman för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap (benämnt GATA i Detaljplanen). Kommunen ansvarar för upphandling, samordning och utbyggnad av de anläggningar som kommer att vara belägna på allmän plats med kommunalt huvudmannaskap inom Exploateringsområdet. Det kommunala huvudmannaskapet innebär också att kommunen är ansvarig för drift och underhåll av anläggningarna efter dess iordningställande.

Exploatören

Exploatören ansvarar för utbyggnad av samtliga anläggningar inom kvartersmark.

ÖSVAB

ÖSVAB avser enligt en avsiktsförklaring mellan Roslagsvatten/Österåkersvatten och Armada överta Armadas VA-nät för vatten, spillvatten och dagvatten kring Ljusterö skola. Övertagandet avses ske under 2017. ÖSVAB upprättar förbindelsepunkt till Mellansjö 3:4 i fastighetsgräns mot intilliggande väg.

9. Ersättningar och betalningsföreskrifter

Kommunen bekostar:

Anläggningar inom allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap (GATA)

För utbyggnad av anläggningar inom allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap, dvs. infartsparkering, gång- och cykelväg, busshållplats, infarter, upphöjd gångpassage samt belysning, står Exploatören för en fast kostnad på 800 000 kr av de totala kostnaderna. Kommunen står för resterande kostnader, även ökade kostnader på grund av till exempel oförutsedda händelser och ökade mängder. Samtliga anläggningar ska uppfylla kommunal standard.

Fastighetsbildning

Kommunen står för de förrättningskostnader som avser avstyckning av Mellansjö 3:1 och Mellansjö 3:6, som planläggs som allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap. Exploatören överlåter till Kommunen de delar av Exploateringsområdet, som enligt detaljplanen utlagts som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap, utan ersättning.

Exploatören skall till Kommunen erlægga ersättning för:

Detaljplanearbete

Ersättning för upprättande av Detaljplanen regleras i Planeringsavtalet mellan Kommunen och Exploatören.

Anläggningar inom allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap (GATA)

Exploatören står för en fast kostnad på 800 000 kr av den totala kostnaden för utbyggnad av anläggningar inom allmän plats. En förutsättning för att Exploatören betalar ersättning om 800 000 kr är att erforderliga politiska beslut, bygglov och ekonomiska förutsättningar erhålls. Ersättningen faktureras senast efter slutbesiktning av anläggningar på allmän plats.

Fastighetsbildning

Exploatören bekostar eventuella övriga fastighetsbildningsåtgärder som krävs för att genomföra Detaljplanen. Detta innefattar bland annat fastighetsreglering mellan Mellansjö 3:2 och Mellansjö 3:4.

Exploatören skall till ÖSVAB erlægga ersättning för:

Anläggningsavgift faktureras enligt ÖSVABs gällande VA-taxa i samband med att förbindelsepunkt meddelas. Anläggningsavgift faktureras inklusive moms.

10. 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. Exploatören står även kostnader för förrättningsåtgärder i samband med flytt av ledningar.

11. Besiktningar

Innan Kommunen påbörjar anläggningsarbetena inom Exploateringsområdets allmänna plats ska befintliga vägar, VA-ledningar, allmänna platser och elledningar mm, innanför eller utanför Exploateringsområdet, som berörs av anläggningsarbetena eller transporter till Exploateringsområdet, synas av. Kommunen ansvarar för sammankallandet. Vid detta tillfälle kallas representanter för Kommunen, ÖSVAB, berörd väghållare, angränsande områdes samfällighetsföreningar, eldistributör och telenätsdistributör att närvara. I samband med slutbesiktning ska tidigare avsynade anläggningar besiktigas. Besiktningen skall protokollföras. Kommunen bekostar besiktningen.

Kommunen ska som ansvarig för utbyggnadens genomförande inom allmän platsmark senast två veckor innan slutbesiktning kalla till försyn på fullt färdiga allmänna anläggningar, inklusive asfaltering av väg. Vid detta tillfälle kallas representanter för Kommunen, ÖSVAB, berörd väghållare, angränsande områdes samfällighetsföreningar, eldistributör och telenätsdistributör att närvara.

Innan Exploatören påbörjar anläggningsarbete enligt § 8, skall vägar, VA-anläggningar, 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 av Exploatörens anläggningar skall tidigare skadebesiktigade anläggningar besiktigas. Skador på vägar eller andra anläggningar, vilka kan hänföras till exploateringens genomförande, skall åtgärdas och bekostas av Exploatören. Exploatören ansvarar för sammankallandet till besiktningarna. Besiktningen skall protokollföras. Exploatören bekostar besiktningen.

Ingen fastighet får ansluta sin enskilda VA-ledning till de allmänna VA-ledningarna förrän de enskilda VA-ledningarna är provtryckta och godkända och en VA-anmälan gällande fastighetens anslutning har lämnats in till ÖSVAB.

12. Tvistelösning

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

13. Överlåtelse av avtal/mark

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

14. Ändringar och tillägg

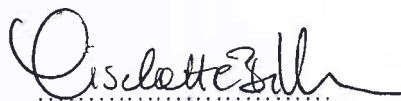
Eventuella ändringar eller tillägg till detta avtal ska ske skriftligt och godkännas av berörda parter.

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

Åkersberga 2017-

Åkersberga 2017-05-16

.....
Michaela Fletcher
Kommunstyrelsens ordförande
Österåkers Kommun



Lise-Lotte Billborn
Vice-VD

Åkersberga 2017-

Åkersberga 2017-

.....
Fredrik Nestor
Exploateringschef
Österåkers Kommun

.....
Mikael Algvere
VD
Österåkersvatten AB

PLANERINGSAVTAL

Mellan **Österåkers kommun** (org. nr 212000-2890), nedan kallad Kommunen, och **Armada Kommunfastigheter AB** (org. nr 556791-2596), nedan kallad Exploatören, träffas följande avtal för reglering av principerna för upprättande av detaljplan för bebyggelse inom fastigheterna Mellansjö 3:2 och 3:4.

1. Omfattning

En detaljplan ska upprättas för området kring Görjansgården och Ijusterö Skola. Området angränsar till Mellansjövägen i norr, utspridd mindre småhusbebyggelse i öst samt ängsmark och skog i söder. Marken och befintlig bebyggelse i den berörda delen av detaljplaneområdet ägs idag av Armada Kommunfastigheter AB.

Detaljplanen föreslås för fastigheten Mellansjö 3:4 medge särskilt boende för äldre. Planområdet och fastigheterna har på bifogad karta utmärkts med blå begränsningslinje, se **bilaga 1**.

2. Syfte och beskrivning

Syftet med detta avtal är att reglera arbets- och ansvarsfördelningen samt ersättningen för upprättandet av detaljplanen.

Syftet med detaljpaneläggningen är att:

- Möjliggöra ny bebyggelse i form av särskilt boende för äldre

Området omfattas i dag av en gällande detaljplan: Mellansjö 3:1, 3:2 m.fl., där berörda fastigheter är planlagda som kvartersmark för samlingslokal samt allmänt ändamål.

Planarbetet avses ske med standardförfarande.

3. Detaljplan

Exploatören ska bekosta allt underlag till detaljplanen för exploateringsområdet.

Arbetet ska ske i nära samråd med Kommunen, som ansvarar för upprättandet av detaljplanekarta och till denna hörande plan- och genomförandebeskrivning.

Då Exploatören utfört och bekostat allt underlag till detaljplanen enligt ovan samt erlagt ersättning enligt § 6, ska planavgift ej uttagas i samband med bygglov.

4. Tidplan

Enligt nuvarande bedömning avser Kommunen under 2016 att anta förslag till detaljplan, i enlighet med detta avtal, genom beslut som vinner laga kraft.

Yr
13
d/4

Bilaga 1



M
18

5. Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal ska upprättas mellan Exploatören och Kommunen parallellt med det kommande detaljplanearbetet.

6. Ersättningar

Exploatören ska till Kommunen erlagga ersättning för upprättande av detaljplanen enligt tidsåtgång, baserat på Samhällsbyggnadsförvaltningens tidsredovisning med ett uppskattat totalpris på:

250 000 kr

Priset baseras på Österåkers Kommuns gällande plan- och bygglovtaxa, vilken för närvarande ger en genomsnittlig kostnad för Kommunens medverkande tjänstemän om:

900 kr/h

Fakturering av plankostnader sker från och med den 24 augusti 2015, då beslut om planuppdrag fattades av kommunstyrelsen. Kommunen debiterar plankostnader kvartalsvis baserat på redovisad tid inom projektet.

Avstämning av plankostnader i förhållande till projektets framskridande och uppskattad totalkostnad ska ske:

- Efter beslut om samråd
- Efter beslut om granskning

Om kostnaderna för planläggning, av skäl som inte Kommunen kunnat påverka, visar sig bli avsevärt högre än det uppskattade, förbehåller sig Kommunen rätt till ersättning i proportion till denna kostnad.

Utöver ovanstående timkostnad tillkommer Kommunens verifierade kostnader för exempelvis grundkarta, utredningar, tryck och annonsering i samband med samråd, granskning och antagande av detaljplanen.

Avbryts planarbetet har Kommunen rätt att behålla redan erlagd ersättning av Exploatören samt ta ut ersättning för ytterligare nedlagd tid. Detsamma gäller om detaljplanen inte vinner laga kraft på grund av överprövning eller andra omständigheter.

7. Överlåtelse

Detta avtal får inte utan Kommunens skriftliga medgivande överlåtas till tredje part.

8. Tvist

Tvist på grund av detta avtal ska avgöras av allmän domstol, såvida inte parterna enas om skiljemannaförfarande.


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

ÖSTERÅKERS KOMMUN


ARMADA KOMMUNFASTIGHETER AB

Akersberga 2016-06-23

Akersberga 2016-06-13


.....
Maria Bengs
Plansamordnare/Planarkitekt


.....
Leif Blomquist
VD


.....
Fredrik Nestor
Exploateringschef



Mellansjö 3:4 mfl

maj 15, 2017



Exploateringsområde



1:2 000