

Tjänsteutlåtande

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Alexandra Rydin

Datum 2017-04-18

Dnr KS 2016/0357

Till Kommunstyrelsen

Tomträttsupplåtelse Hacksta 1:72

Beslutsförslag

Kommunstyrelsens planarbetsutskott föreslår Kommunstyrelsen föreslå

Kommunfullmäktige besluta

Godkänna att fastigheten Hacksta 1:72 upplåts som tomträtt till en beräknad årlig tomträttsavgäld av 577 500 kronor.

Bakgrund

Detaljplan 483 Norrgårdshöjden, antagen 2015-11-25, möjliggör för byggnation av vårdboende samt bostäder i flerbostadshus. Kommunen har tidigare föreslagits förvärva de byggrätter som planen möjliggör. Ärendet bereds under diarienummer KS 2016/0357.

Kommunen föreslås nu upplåta fastigheten Hacksta 1:72 som tomträtt för hyresrättsändamål.

Förvaltningens slutsatser

Samhällsbyggnadsförvaltningen ställer sig positiv till att upplåta fastigheten Hacksta 1:72 som tomträtt. Den årliga tomträttsavgälden avgörs slutligen alltefter ljus BTA enligt bygglovsansökan men beräknas till en årlig avgäld om 577 500 kronor.

Tomträttsupplåtelsen kommer innebära ett tillskott av ca 120 hyresrätter i kommunen.

Tidigare beredning och beslutsunderlag

Kommunstyrelsen 2017-03-20, § 3:6

Bilagor

1. Detaljplan Norrgårdshöjden, biläggs ej
2. Tomträttsavtal Hacksta 1:72, 2017-XX-XX



Kent Gullberg
Samhällsbyggnadschef



Fredrik Nestor
Exploateringschef

T O M T R Ä T T S A V T A L

Fastighetsägare Österåkers kommun (212000-2890), 184 86 Åkersberga, nedan kallad *Fastighetsägaren*, såsom lagfaren ägare till fastigheten Österåker Hacksta 1:72.

Tomträttshavare Wallenstam Fastigheter 208 AB (559083-4197), c/o Wallenstam AB, 401 84 Göteborg, nedan kallad *Tomträttsdavaren*, såsom tomträttshavare till tomträttsfastigheten Österåker Hacksta 1:72.

Fastighet § 1
Fastighetsägaren upplåter från och med nedan angiven Tillträdesdag till Tomträttshavaren med tomträtt fastigheten Hacksta 1:72, inom Österåkers kommun, i nu befintligt skick. Tomträttsfastighetens areal är ca 4900 kvm. Tomträttsområdet är markerat inom röd begränsningslinje i bilaga A.

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

Avgäld § 3
Årliga tomträttsavgälden beräknas utgöra **FEMHUNDRASJUTTIOSJUTUSENFEMHUNDRA (577 500) KRONOR**. Tomträttsavgälden har beräknats som utgångspunkt i byggrätter om 7000 kvm ljus BTA. Slutlig tomträttsavgäld sätts efter ljus BTA enligt erhållet bygglov för ett pris av 2200 kr/kvm ljus BTA samt en avgäldsränta om 3,75 %. Tomträttsavgälden skall betalas årsvis i förskott senast sista vardagen före årets början efter faktura från Fastighetsägaren.

Fakturering av tomträttsavgälden påbörjas 24 månader efter att bygglov beviljats och vunnit laga kraft.

Ändamål § 4
Fastigheten skall bebyggas i enlighet med gällande detaljplan, dpl 483 Norrgårdshöjden. Bostädernas upplåtelseform skall vara hyresrätt.

**Byggnads-
skyldighet** § 5
Om Tomträttsinnehavaren inte inom 24 månader från Tillträdesdagen ansökt om bygglov för bebyggelsen i enlighet med vad ovan stadgats äger Fastighetsägaren rätt till att häva tomträten.



Senast tolv månader efter det byggnadsnämnden meddelat slutbesked av på fastigheten uppförda byggnader skall obebyggd del och som åligger Tomträtthavaren att anordna vara iordningställd i enlighet med av Fastighetsägaren godkänd plan och de närmare föreskrifter Fastighetsägaren lämnat. För det riktiga fullgörandet av dessa åligganden är Tomträtthavaren, om Fastighetsägaren så fordrar, pliktig att vid avtalets undertecknande hos Fastighetsägaren ställa godtagbar säkerhet. Så snart Fastighetsägaren besiktigat och godkänt anläggningarna äger Tomträtthavaren rätt att återfå säkerheten.

I detaljplan utsatt park, med tillhörande parkväg till gångbro, och GCL-väg inom respektive fastighet Hacksta 1:1 och Hacksta 11:1 åligger Fastighetsägaren att anlägga.

Parkeringsstal	<p>§ 6 Bostadsbebyggelse inom tomträttsområdet skall ha ett parkeringsstal inom ett spann av 0,4-0,6 per lägenhet.</p>
Ändring av utnyttjande	<p>§ 7 Ändring i det för fastigheten i § 4 bestämda utnyttjandet får ej ske utan Fastighetsägarens medgivande. Innan sådan ändring sker skall Tomträtthavaren, om Fastighetsägaren så påkallar, träffa tilläggsavtal med Fastighetsägaren angående den avgäld och de övriga villkor, som skall gälla vid det ändrade utnyttjandet.</p>
Ritningar m. m.	<p>§ 8 Ritningar jämte tillhörande beskrivningar till varje nybyggnad eller annan byggnadsåtgärd, för vars utförande byggnadslov erfordras, skall underställas Fastighetsägaren för granskning, innan byggnadslov sökes. Uppförd byggnad får icke utan Fastighetsägarens medgivande rivas.</p>
Byggbodar m.m.	<p>§ 9 Under byggnationstiden har Tomträtthavaren rätt att utan kostnad nyttja kommunal mark för APD-åtgärder. Placering ska granskas och godkännas av Österåkers kommun i det fall uppställning ej kan ske inom tomträttsområdet.</p>
Sociala kontrakt	<p>§ 10 10 % av det totala antalet bebyggda lägenheter inom tomträten skall vara tillgängliga för Österåkers kommun att nyttja. Separata kontrakt skall tecknas.</p>
Markföreningar	<p>§ 11 I genomförd markundersökning framgår inga markföreningar inom tomträttsområdet.</p>

Tomträttshavaren har rätt att av Fastighetsägaren åberopa åtgärder för sanering av mark om oförutsedda markföroreningar framkommer när byggnation inom tomträttsområdet påbörjas. Kostnader för eventuell sanering skall bekostas av Fastighetsägaren.

Underhåll	<p>§ 12</p> <p>Byggnader och övriga på fastigheten uppförda anläggningar skall av Tomträttshavaren väl underhållas. Om de förstörs eller skadas av eld eller på annat sätt, skall de inom, av Fastighetsägaren bestämd skälig tid, ha återuppbyggts eller reparerats, såvida icke annan överenskommelse träffats mellan Fastighetsägaren och Tomträttshavaren.</p> <hr/> <p>Obebyggd del av fastigheten skall hållas i vårdat skick.</p> <p>Tomträttshavaren skall ha erforderliga försäkringar.</p>
Kontroll	<p>§ 13</p> <p>För kontroll av detta avtals tillämpning är Tomträttshavaren pliktig att lämna Fastighetsägaren erforderliga upplysningar och tillfälle till besiktning.</p>
Upplåtelser	<p>§ 14</p> <p>Tomträttshavaren får utan Fastighetsägarens medgivande i tomträten upplåta panträtt och annan nyttjanderätt än tomträtt samt servitut och rätt till elektrisk kraft.</p>
Ändring av avgäld	<p>§ 15</p> <p>För avgäldsreglering gäller det i lagen angivna minimiperioderna om tio år, varvid den första perioden räknas från i § 3 2st angiven tid.</p>
Uppsägning av avtalet	<p>§ 16</p> <p>Enligt lag äger endast Fastighetsägaren uppsäga tomträttsavtalet varvid gäller de i lagen angivna minimiperioderna, den första om sextio år och varje följande om fyrtio år. Den första perioden räknas från i § 2 angiven Tillträdesdag.</p>
Anslutningsavgifter	<p>§ 17</p> <p>Tomträttshavaren betalar kostnader för VA-anlutning och kostnader för anlutning av el, fjärrvärme m.m. Fastighetsägaren bekostar bildandet av eventuell gemensamhetsanläggning.</p>
Inkomster och utgifter	<p>§ 18</p> <p>Tomträttshavaren svarar för årlig fastighetsskatt-/avgift samt kostnader, av vad slag de må vara, som uppstår pga. nyttjandet av fastigheten.</p>

- Inskrivning** § 19
Tomträttshavaren skall på sätt som anges i jordabalken söka inskrivning av tomträtten. Samtliga kostnader för inskrivningen erlägges av Tomträttshavaren.
- Ledningar m.m.** § 20
Fastighetsägaren ansöker om samt bekostar upprättande av ledningsrätt. Tomträttshavaren ansvarar för samt bekostar anläggning samt flytt av ledningar inom tomträttsområdet.
- Övrigt** § 21
I övrigt gäller vad i jordabalken eller eljest i lag stadgas om tomträtt.

Signatursida följer

R d

Detta avtal har upprättats i två (2) likalydande exemplar, av vilka Fastighetsägaren och Tomträtthavaren tagit var sitt.

För ÖSTERÅKERS KOMMUN

För WALLENSTAM FASTIGHETER 208 AB

Åkersberga, 2017 - -

Stockholm, 2017-05-22

.....
Jan-Olof Friman
Kommundirektör


.....
Mathias Aronsson
vVD och Regionchef Stockholm/ Uppsala

Åkersberga, 2017 - -

Stockholm, 2017-05-22

.....
Kent Gullberg
Samhällsbyggnadschef


.....
Malin Kernby
Affärsområdeschef
Exploatering och Kommersiella lokaler
Region Stockholm

Bevittnas:

Bevittnas:

.....

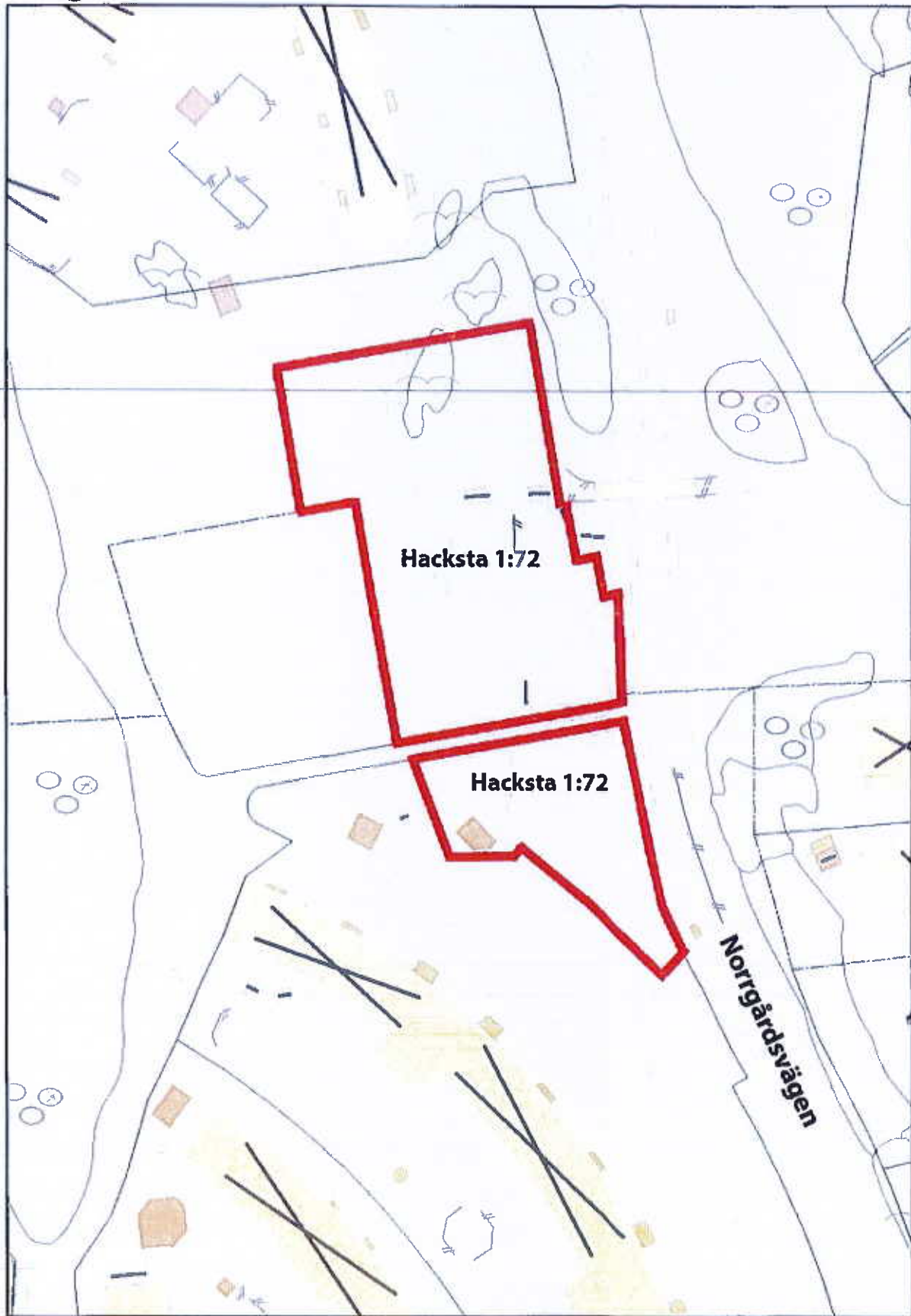

.....

.....


.....

Sofie Danielsson

Bilaga A



1:1 000

0 25 50 100 Meter



Handwritten signature or initials in blue ink.