

## Tjänsteutlåtande

Samhällsbyggnadsförvaltningen

**Alexandra Rydin**

Datum 2017-04-18

Dnr KS 2016/0358

Till Kommunstyrelsen

### Tomträttsupplåtelse Berga 6:682

#### Beslutsförslag

**Kommunstyrelsens planarbetsutskott föreslår Kommunstyrelsen föreslå**

**Kommunfullmäktige besluta**

Godkänna att fastigheten Berga 6:682 upplåts som tomträtt till en beräknad årlig tomträttsavgäld av 665 813 kronor.

#### Bakgrund

Detaljplan 482 Berga 6:406 m.fl., antagen 2015-03-16, möjliggör byggnation av bostäder på fastigheterna Berga 6:682 och Berga 6:683. Detaljplanen möjliggör för bostäder som ska upprättas i flerbostadshus samt hus i radhuskaraktär. Kommunen har tidigare föreslagits förvärva de byggrätter som planen möjliggör. Ärendet bereds under diarienummer KS 2016/0358.

Kommunen föreslås nu upplåta fastigheten Berga 6:682 som tomträtt för hyresrättsändamål.

#### Förvaltningens slutsatser

Samhällsbyggnadsförvaltningen ställer sig positiv till att upplåta fastigheten Berga 6:682 som tomträtt. Den årliga tomträttsavgälden avgörs slutligen alltefter ljus BTA enligt bygglovsansökan men beräknas till en årlig avgäld om 665 813 kronor.

Tomträttsupplåtelsen kommer innebära ett tillskott av ca 90 hyresrätter i kommunen samt fler bostäder i kollektivtrafikhärlägen.

#### Tidigare beredning och beslutsunderlag

Kommunstyrelsen 2017-03-08, § 3:7

#### Bilagor

1. Detaljplan Berga 6:406 m.fl., biläggs ej
2. Tomträttsavtal Berga 6:682, 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 Berga 6:682.

**Tomträttshavare** Wallenstam Fastigheter 209 AB (559083-5517), c/o Wallenstam AB, 401 84 Göteborg, nedan kallad *Tomträttshavaren*, såsom tomträttshavare till tomträttsfastigheten Österåker Berga 6:682.

---

**Fastighet** § 1  
Fastighetsägaren upplåter från och med nedan angiven Tillträdesdag till Tomträttshavaren med tomträtt fastigheten Berga 6:682, Österåkers kommun, i nu befintligt skick. Tomträttsfastighetens areal är ca 3050 kvm. Tomträttsområdet är markerat inom röd begränsningslinje i bilaga 1.

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

**Avgäld** § 3  
Årliga tomträttsavgälden beräknas utgöra **SEXHUNDRASEXTI OFEMTUSENÅTTAHUNDRATRETTON (665 813) KRONOR**. Tomträttsavgälden har beräknats som utgångspunkt i byggrätter om 6700 kvm ljus BTA. Slutlig tomträttsavgäld sätts efter ljus BTA enligt erhållet bygglov för ett pris av 2650 kr/kvm ljus BTA samt en avgäldsrenta 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 482 Berga 6:406 m.fl. 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 av fastigheten vara iordningställd i enlighet med av Fastighetsägaren godkänd plan och de närmare föreskrifter Fastighetsägaren lämnat. För det riktiga fullgörandet av dessa åligganden är Tomträttshavaren, om Fastighetsägaren så fordrar, pliktig att vid avtalets undertecknande hos Fastighetsägaren ställa godtagbar säkerhet. Så snart Fastighetsägaren besiktigat och godkänt anläggningarna äger Tomträttshavaren rätt att återfå säkerheten.

I detaljplan utsatt lokalgata inom fastigheten Berga 11:1 åligger Fastighetsägaren att anlägga.

<b>Parkeringstal</b>	<p>§ 6</p> <p>Bostadsbebyggelse inom tomträttsområdet skall ha ett parkeringstal inom ett spann av 0,2-0,5 per lägenhet under förutsättning att Tomträttshavaren redovisar kompletterande åtgärder såsom bilpool, grön färdplan, etc.</p>
<b>Ändring av utnyttjande</b>	<p>§ 7</p> <p>Ändring i det för fastigheten i § 4 bestämda utnyttjandet får ej ske utan Fastighetsägarens medgivande. Innan sådan ändring sker skall Tomträttshavaren, om Fastighetsägaren så påkallar, träffa tilläggsavtal med Fastighetsägaren angående den avgäld och de övriga villkor, som skall gälla vid det ändrade utnyttjandet.</p>
<b>Ritningar m. m.</b>	<p>§ 8</p> <p>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 rivras.</p>
<b>Byggbodar m.m.</b>	<p>§ 9</p> <p>Under byggnationstiden har Tomträttshavaren 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>
<b>Sociala kontrakt</b>	<p>§ 10</p> <p>10 % av det totala antalet bebyggda lägenheter inom tomträten skall vara tillgängliga för Österåkers kommun att nyttja. Separata kontrakt skall tecknas.</p>
<b>Markföreningar</b>	<p>§ 11</p> <p>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**

**§ 12**

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 skäligen tid, ha återuppbyggts eller reparerats, såvida icke annan överenskommelse träffats mellan Fastighetsägaren och Tomträttshavaren.

Obebyggd del av fastigheten skall hållas i vårdat skick.

Tomträttshavaren skall ha erforderliga försäkringar.

**Kontroll**

**§ 13**

För kontroll av detta avtals tillämpning är Tomträttshavaren pliktig att lämna Fastighetsägaren erforderliga upplysningar och tillfälle till besiktning.

**Upplåtelse**

**§ 14**

Tomträttshavaren får utan Fastighetsägarens medgivande i tomträtten upplåta panträtt och annan nyttjanderätt än tomträtt samt servitut och rätt till elektrisk kraft.

**Ändring av avgäld**

**§ 15**

För avgäldsreglering gäller det i lagen angivna minimiperioderna om tio år, varvid den första perioden räknas från i § 3 2st angiven tid.

**Uppsägning av avtalet**

**§ 16**

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.

**Anslutningsavgifter**

**§ 17**

Tomträttshavaren betalar kostnader för VA-anslutning och kostnader för anslutning av el, fjärrvärme m.m. samt eventuell anslutning till gemensamhetsanläggning.

**Inkomster och utgifter**

**§ 18**

Tomträttshavaren svarar för årlig fastighetsskatt-/avgift samt kostnader, av vad slag de må vara, som uppstår pga. nyttjandet av fastigheten.



- 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 eventuell flytt av ledningar inom tomträttsområdet.
- Övrigt** § 21  
I övrigt gäller vad i jordabalken eller eljest i lag stadgas om tomträtt.

---

*Signatursida följer*

*dy*

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

För ÖSTERÅKERS KOMMUN

För WALLENSTAM FASTIGHETER 209 AB

Åkersberga, 2017 - -

Stockholm, 2017 - 05 - 22


.....  
Jan-Olof Friman  
Kommundirektör

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



Åkersberga, 2017 - -

Stockholm, 2017 - 05 - 22

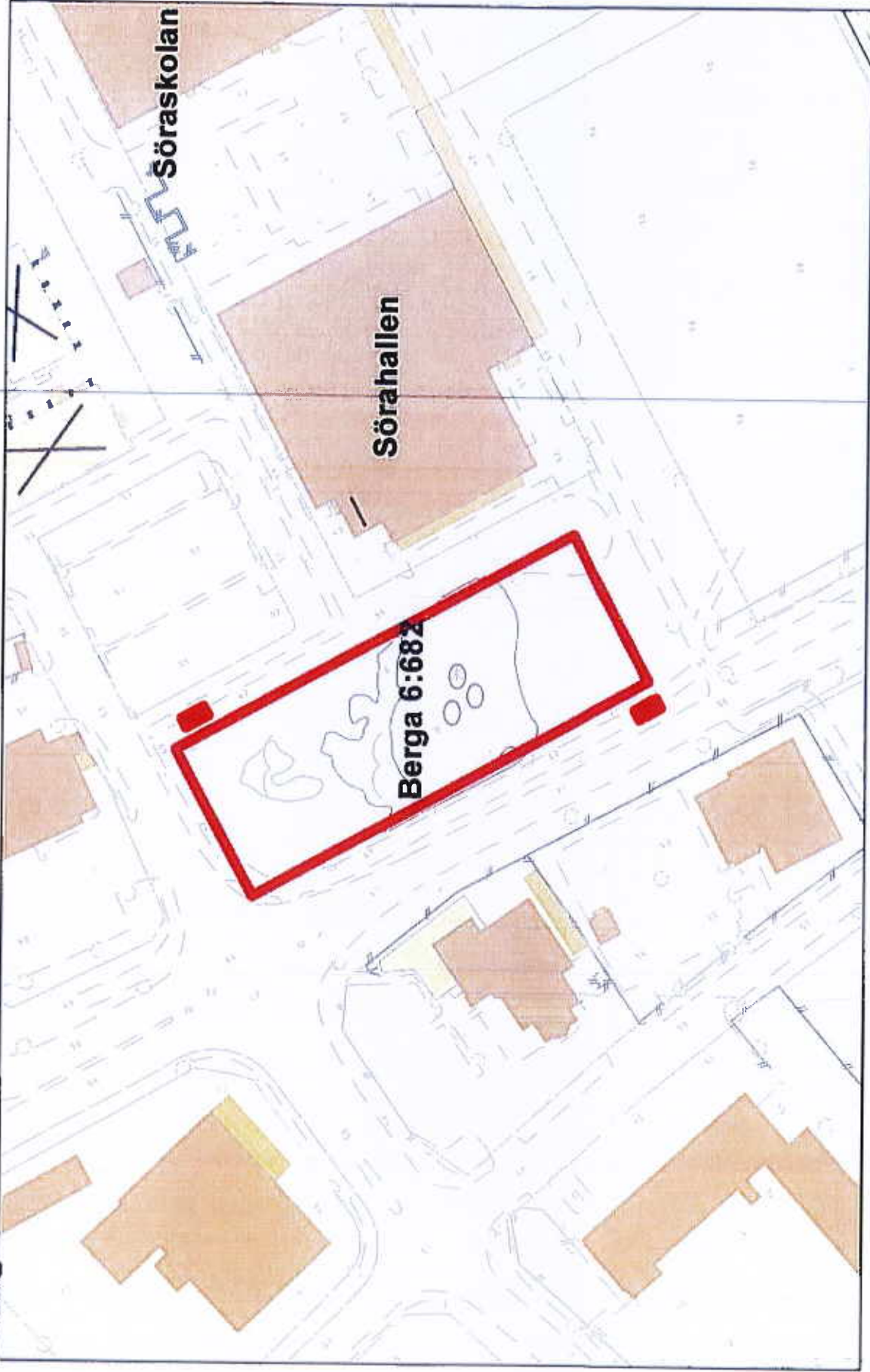
.....  
Kent Gullberg  
Samhällsbyggnadschef

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

Bevittnas:  
  
.....  
  
.....

Bevittnas:  
  
  
.....  
  
.....  
Therese Nerlund  
Sofie Danielsson

**Bilaga 1**



1:1 000  
0 25 50 100 Meter

*Handwritten initials: R and S*