

MARK- OCH GENOMFÖRANDEAVTAL

Höjdvägen

Berörda fastigheter: Berga 11:1, Berga 13:1 samt Berga 13:2.

Parter: Österåkers kommun, MBA Mark & Invest i Täby AB, Österåkersvatten AB.

Utkast 2016-05-10

Rev 2017-03-28

Rev 2017-04-18

Rev 2017-04-26

Bilagor:

Bilaga 1.1	Markoptionsavtal
Bilaga 1.2	Planeringsavtal
Bilaga 1.3	Föravtal
Bilaga 3	Exploateringsområdet
Bilaga 5	Köpekontrakt
Bilaga 9	VA-illustration
Bilaga 10	Tidsersättning

MARK- OCH GENOMFÖRANDEAVTAL

Detta avtal om genomförande av detaljplan för Höjdvägen i Österåkers Kommun, framöver benämnt **Avtalet**, har träffats mellan

1. Österåkers Kommun (212000-2890), 184 86 Åkersberga, nedan kallad **Kommunen**.
2. MBA Mark & Invest i Täby AB (556587-3311), Sippvägen 12, 183 63 Täby, nedan kallad **Exploatören**.
3. Österåkersvatten AB (556482-7946), box 43, 184 26 Åkersberga, nedan kallad **ÖSVAB**.

1. Bakgrund och syfte

Detaljplaneområdet omfattas av en gällande detaljplan, fastställd 1954-06-23, som medger friliggande bostadsbebyggelse i två våningar. Fastigheten Berga 11:1 utgör inom planområdet allmän plats (gata, park och plantering) med enskilt huvudmannaskap.

Fastigheten Berga 13:1 ligger delvis inom detaljplanen för Åkersberga centrum, lagakraftvunnen 1992-06-10. Detaljplanen medger bostadsändamål som inte får bebyggas och kommunen är huvudman för allmän plats, dock ej för anslutande lokalgata.

Den nya detaljplanen innebär en förändring från allmän plats till kvartersmark där bostadsbebyggelse planeras, samt en ändring från kvartersmark till allmän plats för bl.a väg och naturområde. Kommunen kommer i den nya detaljplanen vara huvudman för allmän plats.

Köpekontrakt

Ett köpekontrakt, **bilaga 5**, har upprättats mellan Kommunen och Exploatören. Köpekontraktet, undertecknat av Exploatören 2017-xx-xx, reglerar villkoren för köp av del av fastigheten Berga 11:1.

Markoptionsavtal

Ett markoptionsavtal, **bilaga 1.1**, undertecknat 26 respektive 27 augusti 2014, har upprättats mellan Kommunen och Exploatören. Markoptionsavtalet ger Exploatören rätt att förvärva del av fastigheten Berga 11:1 efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Planeringsavtal

Kommunen och Exploatören har vidare, den 5 maj 2014 respektive 7 maj 2014, träffat ett planeringsavtal, **bilaga 1.2**, rörande planläggning av Höjdvägen. Planeringsavtalet reglerar arbets- och ansvarsfördelningen för upprättandet av detaljplanen.

Föravtal

Kommunen och Exploatören har den 26 maj respektive 8 juni 2015 undertecknat ett föravtal, **bilaga 1.3**, rörande Kommunens kostnader för inlösen av allmän platsmark. Enligt upprättat föravtal skall Exploatören ersätta Kommunen för de kostnader som uppkommer i samband med inlösen av allmän platsmark från fastigheten Berga 13:1.

Syfte

Syftet med **Avtalet** är att klargöra hur detaljplanen ska genomföras. Reglering kommer att ske av genomförande- och kostnadsansvar för allmänna anläggningar inom detaljplanen samt exploatörens åtaganden gentemot Kommunen och ÖSVAB vad gäller fastighetsbildning, VA-anslutning etc.

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.

Uppfylls ej ovanstående villkor ska ingen av parterna vara ersättnings- eller skadeståndsskyldig gentemot de andra parterna.

3. Exploateringsområdet

Exploateringsområdet, markerat i **bilaga 3**, är beläget ca 350 meter väster om Åkersberga centrum och omfattar ca 0,9 ha. Exploateringsområdet består av fastigheterna Berga 11:1, Berga 13:1 och Berga 13:2. Kommunen äger fastigheten Berga 11:1, av vilken Exploatören ska köpa del. De ingående fastigheterna planläggs som kvartersmark för bostäder samt allmän plats, natur, gång- och cykelväg och lokalgata.

4. Planavgift

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

5. Marköverlåtelse, fastighetsbildning m.m.

Berga 11:1 ägs av kommunen men är upplåten till gemensamhetsanläggningen Åkerstorp ga:1. I den nya detaljplanen planläggs del av Berga 11:1 som kvartersmark vilken Exploatören ska förvärva. Del av Berga 11:1 ska därför genom lantmäteriförrättning avstyckas och säljas till exploatören i enlighet med köpekontrakt, **bilaga 5**. Gemensamhetsanläggningens omfattning behöver även omprövas.

Lokalgata och naturmark med kommunalt huvudmannaskap planläggs på fastigheterna Berga 11:1, 13:1 och 13:2. Exploatören äger ingen mark inom detaljplaneområdet. Fastighetsbildning som berör övriga fastighetsägare regleras i separat avtal. Fastighetsbildning som berör den mark som Exploatören ska komma att äga ordnas innan marken överläts från Kommunen till Exploatören.

Överföring av allmän platsmark till kommunägd fastighet kommer att ske i samband med övriga förrättningsåtgärder. Kommunen ansvarar för att inom 6 månader efter det att beslut om antagande av detaljplan vinner laga kraft ansöka om, för planen erforderlig, fastighetsbildnings- och anläggningsförrättning. Även åtgärder som berör övriga fastigheter inom planområdet föreslås ingå i samma förrättning.

Kostnader för fastighetsbildningsåtgärder regleras vidare under punkt 10.

6. Upplåtelse av rättigheter

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

Exploatören förbinder sig att till förmån för ÖSVAB, utan ersättning, upplåta rätt att anlägga och för all framtid bibehålla och underhålla ledningar och tillhörande anordningar för vatten, spillvatten och dagvatten med den placering som framgår av bifogad VA-illustration, **bilaga 9 (a-b)**.

7. Elförsörjning och fjärrvärme

Vid Exploateringsområdets anslutning till eldistributionsnätet skall Exploatören följa nätägarens anvisningar.

Belysning av inom Exploateringsområdet belägen kvartersmark, inom mark som kommer att tillhöra Exploatören, skall anordnas och bekostas av Exploatören. Anslutning av denna belysning till elnätet skall samrådats med nätägaren.

Inom detaljplaneområdet kan möjlighet finnas att ansluta bebyggelse till befintligt fjärrvärmenät. Eventuella avtal och kostnader regleras mellan Exploatören och nätägaren.

8. Säkerhet

För rätta fullgörandet av Exploatörens skyldigheter gentemot ÖSVAB enligt detta avtal ska Exploatören ställa säkerhet till ÖSVAB till ett belopp om 600 000 kr i form av bankgaranti eller annan säkerhet som ÖSVAB finner godtagbar. Säkerheten ska ställas till ÖSVAB innan påbörjande av exploateringsarbetena och gälla tills dess godkänd slutbesiktning av dagvattenledning i enlighet med upprättad VA-illustration, **bilaga 9b**, är genomförd.

9. Anordnande av allmänna och gemensamma anläggningar

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 planområdet, exempelvis lokalatorna Höjdvägen och Länsmansvägen. Det kommunala huvudmannskapet innebär också att kommunen är ansvarig för drift och underhåll av anläggningarna efter dess iordningställande.

Exploatören ansvarar för utbyggnad av samtliga anläggningar inom kvartersmark.
Exploatören ansvarar för att omhänderta dagvatten inom kvartersmark i enlighet med Dagvattenutredning.

Exploateringsområdet är beläget inom kommunalt verksamhetsområde för dricksvatten och spillvatten. ÖSVAB ansvarar för att upprätta förbindelsepunkt i fastighetsgräns i enlighet med upprättad VA-illustration, **bilaga 9**. Exploateringsområdet är beläget utanför kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Exploatören ansvarar för utbyggnad av dagvattenledning från exploateringsområdet till anvisad anslutningspunkt i enlighet med upprättad VA-illustration, **bilaga 9**.

VA-infrastrukturen för Exploateringsområdet ska projekteras och utföras i enlighet med vid varje tidpunkt gällande Roslagsvattens VA-standard eller motsvarande.

10. Ersättningar och betalningsföreskrifter

Kommunen bekostar:

Kommunen står för de förrättningskostnader som avser omprövning av Åkerstorp ga:1 (grönområde samt Länsmansvägen), avstyckning av den del av Berga 11:1 som planläggs som kvartersmark samt den fastighetsreglering längs Centralvägen som genomförs i syfte att bredda gång- och cykelvägen. Skulle förrättningen komma att fördyras av anledningar som kan hänföras till Exploatören står Exploatören för dessa extrakostnader.

Exploatören ska till Kommunen betala ersättning för:

Fastighetsbildning

Exploatören bekostar övriga fastighetsbildningsåtgärder som krävs för att genomföra detaljplanen. Dessa innefattar överföring av kvartersmark från Berga 11:1 och 13:1 till 13:2 samt inlösen av allmän platsmark från Berga 13:1 och Berga 13:2 utefter Höjdvägen. Samtliga åtgärder kan genomföras inom en och samma förrättning, men fördelning av kostnaden får ske efter förrättningen eftersom Exploatören inte är sakägare i förrättningen.

Exploatören bekostar ny vändplan inom Berga 11:1 samt upprustning av lokalgatan Höjdvägen till kommunal standard.

Exploatören ska ersätta kommunens kostnader för den allmänna platsmark som frångår fastigheten 13:1 i samband med genomförandet av detaljplanen. Ersättning ska betalas i enlighet med tidigare upprättat föravtal mellan Exploatören och Kommunen, **bilaga 1.3**.

Exploatören ska till ÖSVAB betala ersättning för:

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

Om befintliga ledningar inom Exploateringsområdet behöver ändras eller flyttas förbinder sig Exploatören att bekosta erforderliga arbeten.

Generell bestämmelse för punkt 10

För Kommunens och ÖSVABS anställdas skäligen tid för projektets genomförande efter att Detaljplanen vunnit laga kraft utgår ersättning enligt vid tidpunkten gällande Österåkers Kommuns plan- och bygglovstaxa. Nu gällande Plan- och bygglovstaxa 2011 har antagits i maj 2011. Dess Tabell 2: Tidsersättning, bilägges detta avtal, **Bilaga 10**. Kommunen har rätt att anlita konsult för kontroll/byggledning och detta ersätts enligt Kommunens avtal med konsulten. Preliminär tidsåtgång för Kommunen anställda samt konsult skall upprättas innan detaljplanens genomförande.

11. 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 eventuellt flytt av ledningar för VA, el, tele eller annat ändamål.

12. Besiktning

Förbesiktning av kommunal allmän platsmark i anslutning till Exploateringsområdet (exempelvis Höjdvägen och Bergavägen) ska ske innan genomförandet av detaljplanen påbörjas. Uppföljande besiktning efter avslutad byggnation skall genomföras med utgångspunkt i förbesiktningen. Besiktningarna ska ske av Kommunen (eventuellt av upphandlad konsult) och bekostas av Exploatören. Exploatören är skyldig att ersätta Kommunen för eventuella skador som kan hänföras till byggnationen inom Exploateringsområdet.

Exploatören får inte påbörja anläggningsarbetena enligt punkt 9 förrän de allmänna anläggningarna är färdigställda.

Innan Exploatören påbörjar anläggningsarbete enligt punkt 9 ska VA-anläggningar beläggas utanför Exploateringsområdet, men ändå berörs av exploateringsarbetena eller transporter till Exploateringsområdet, genom Exploatörens försorg skadebesiktigas, varvid representanter för Kommunen och ÖSVAB 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.

Ingen inflytt får ske innan godkänd slutbesiktning av VA-anläggningarna inom Exploateringsområdets allmänna platsmark har genomförts och ÖSVAB har övertagit ansvaret för dessa anläggningar.

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.

13. Tvistelösning

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

14. Överlåtelse av avtal

Exploatören får inte överlåta Avtalet till annan part utan Kommunens och ÖSVABs skriftliga godkännande. Dock får Avtalet överlåtas till dotterbolag till MBA Mark & Invest i Täby AB utan skriftligt godkännande.

15. Ändringar och tillägg

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

Åkersberga 201

Åkersberga 201

.....
Michaela Fletcher
Kommunstyrelsens ordförande
Österåkers Kommun

.....
Per Blomster
MBA Mark & Invest i Täby AB

Åkersberga 201

Åkersberga 201

.....
Fredrik Nestor
Exploateringschef
Österåkers Kommun

.....
Mikael Algvere
VD
Österåkersvatten AB