

PLAU § 1:9

Dnr. KS 2012/0313-218

Genomförandeavtal för Berga 6:406 m.fl.

Planarbetsutskottets förslag

Kommunstyrelsen föreslår Kommunfullmäktige besluta

Genomförandeavtal för Berga 6:406 m.fl. godkänns.

Reservation

Den socialdemokratiska gruppen lämnar en reservation

Vi reserverar oss mot förslaget över den delen i ärende 9 och 10 som rör gränsdragning för den markremsa som kommunen erbjuder berörda fastighetsägare att köpa (se vårt yrkande).
Ann-Christine Furustrand (S)

Sammanfattning

Kommunstyrelsen beslutade 2013-01-07 att ge Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för Berga 6:406 m.fl. Detaljplaneförslag för Berga 6:406 m.fl. finns upprättat inför antagande och omfattar en yta om 5,8 ha som planläggs för skola, bostad, idrott och fritid, teknisk anläggning samt allmän plats.

Ett genomförandeavtal har tagits fram tillsammans med exploatören Armada Fastighets AB och Österåkersvatten AB. Syftet med genomförandeavtalet är att reglera parternas åtaganden samt ansvar för genomförandet av detaljplanen för Berga 6:406 m.fl. Genomförandeavtalet reglerar bland annat de marköverlåtelse som kommer att ske mellan kommunen och exploatören för att genomföra detaljplanen.

Exploatören ansvarar för utbyggnad av all erforderlig infrastruktur för genomförandet av detaljplanen och ersätter kommunen för samtliga kostnader relaterade till genomförandet av detaljplanen. Exploateringsområdet ligger inom verksamhetsområde för VA vilket innebär att Österåkersvatten AB ansvarar för att upprätta förbindelsepunkter i anslutning till exploateringsområdet och exploatören utför och bekostar anläggandet av VA inom kvartersmark.

Detaljplaneförslaget avser kommunalt huvudmannaskap vilket innebär att kommunen kommer att få utökade kostnader för drift och underhåll av nya gator och parkområden inom allmän plats. Framtida drift- och underhållskostnader för exploateringsområdet beräknas uppgå till cirka 23 000 kronor per år.

Beslutsunderlag

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteutlåtande daterat 2015-01-07.

Forts.

Forts. PLAU § 1:9

Förslag till beslut

Michaela Fletcher (M) yrkar bifall till Samhällsbyggnadsförvaltningens beslutsförslag innebärande att genomförandeavtal för Berga 6:406 m.fl. godkänns.

Ann-Christine Furustrand (S) yrkar att försäljningen av kommunens mark, en markremsa längs med gång- och cykelvägen mellan Luffarbackens förskola och Söra simhall, där gransdragningen kvarstår att komma överens om bör genomföras med stor kompromissvilja gentemot berörda fastighetsägare.

Propositionsordning

Ordföranden frågar om planarbetsutskottet beslutar enligt Michaela Fletchers (M) yrkande eller enligt Ann-Christine Furustrands (S) yrkande och finner att planarbetsutskottet beslutar enligt Michaela Fletchers (M) yrkande.

Omröstning

Omröstning begärs och ska verkställas. Den som är för Michaela Fletchers (M) yrkande röstar ja, den det ej vill röstar nej.

Omröstningen utfaller enligt bilagd omröstningslista med 3 ja-röster och 2 nej-röster.

Expedieras

- SBF

Omröstningslista

Kommunstyrelsens planarbetsutskott (Plan-AU) i Österåkers kommun
(mandatperiod 2015 - 2018), Plan-AU 2015-02-04, § 1:9

Parti	Ledamöter	Närvarande	Ersättare	J	N	A
M	Michaela Fletcher, ordförande	X		X		
FP	Mathias Lindow, 1:e vice ordf.	X		X		
S	Ann-Christine Furustrand, 2:e vice ordf	X			X	
M	Johan Boström	X		X		
S	Mats Larsson	X			X	
	Ersättare					
C	Michaela Haga	X				
KD	Arne Ekstrand	X				
ÖP	Lennart Berneklint	X				
S	Anas Abdullah	X				
MP	Michael Solander	X				
	Resultat			3	2	-



ACT

Tjänsteutlåtande

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Elise Kieri

Datum 2015-01-07

Dnr KS 2012/0313-218

Till Kommunstyrelsen

Genomförandeavtal för Berga 6:406 m.fl.

Beslutsförslag

Kommunstyrelsen föreslår Kommunfullmäktige besluta

Genomförandeavtal för Berga 6:406 m.fl. **godkänns.**

Bakgrund

Kommunstyrelsen beslutade 2013-01-07 att ge Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för Berga 6:406 m.fl. Detaljplaneförslag för Berga 6:406 m.fl. finns upprättat inför antagande och omfattar en yta om 5,8 ha som planläggs för skola, bostad, idrott och fritid, teknisk anläggning samt allmän plats.

Ett genomförandeavtal har tagits fram tillsammans med exploatören Armada Fastighets AB och Österåkersvatten AB. Syftet med genomförandeavtalet är att reglera parternas åtaganden samt ansvar för genomförandet av detaljplanen för Berga 6:406 m.fl. Genomförandeavtalet reglerar bland annat de marköverlåtelse som kommer att ske mellan kommunen och exploatören för att genomföra detaljplanen.

Förvaltningens slutsatser

Exploatören ansvarar för utbyggnad av all erforderlig infrastruktur för genomförandet av detaljplanen och ersätter kommunen för samtliga kostnader relaterade till genomförandet av detaljplanen. Exploateringsområdet ligger inom verksamhetsområde för VA vilket innebär att Österåkersvatten AB ansvarar för att upprätta förbindelsepunkter i anslutning till exploateringsområdet och exploatören utför och bekostar anläggandet av VA inom kvartersmark.

Detaljplaneförslaget avser kommunalt huvudmannaskap vilket innebär att kommunen kommer att få ökade kostnader för drift och underhåll av nya gator och parkområden inom allmän plats. Framtida drift- och underhållskostnader för exploateringsområdet beräknas uppgå till cirka 23 000 kronor per år.

Bilagor

Genomförandeavtal för Berga 6:406 m.fl. med tillhörande bilagor.



Kent Gullberg

Samhällsbyggnadschef



Viveka Larsson

Plan- och exploateringschef

GENOMFÖRANDEAVTAL

Berga 6:406 m.fl.

Berörda fastigheter: Berga 6:406, Berga 11:1 samt Söra 1:10.

Parter: Österåkers kommun, Armada Kommunfastigheter AB samt Österåkervatten AB

2015-01-07

Bilagor:

Bilaga A	Planeringsavtal inklusive tilläggsavtal
Bilaga B	Förslag till detaljplan, illustrationsplan, plan- och genomförandebeskrivning, biläggs ej.
Bilaga C	Gräns för exploateringsområdet
Bilaga D	Karta över marköverlåtelse
Bilaga E	Ansökan och överenskommelse om fastighetsreglering
Bilaga F	Ansökan om ledningsrätt
Bilaga G	VA-plan för exploateringsområdet
Bilaga H	Gestaltningprogram, biläggs ej
Bilaga I	Tidsersättning

GENOMFÖRANDEAVTAL

Detta avtal om genomförande av detaljplan för Berga 6:406 m.fl. i Österåkers kommun, **Avtalet**, har träffats mellan

§ 1 Parter

- A. Österåkers Kommun, **Kommunen**, 212000-2380, 184 86 Österåker
- B. Armada Kommunfastigheter AB, **Exploatören**, 556791-2596, Armada Fastighets AB, Box 505, 184 25 Åkersberga.
- C. Österåkervatten AB, **ÖSVAB**, 556482-7946, Sågvägen 2, 184 86 Österåker

Genomförandeavtalet omfattar exploatering inom såväl Exploatörens som Kommunens mark.

§ 2 Bakgrund

Kommunen och Exploatören har träffat ett planeringsavtal undertecknat 2013-05-06 respektive 2013-05-23, nedan benämnt **Planeringsavtalet**, samt ett tillägg till planeringsavtal daterat 2014-03-11 respektive 2014-03-14, nedan kallat **Tilläggsavtalet**, rörande planläggning av Berga 6:406 m.fl, **bilaga A**.

Planeringsavtalet och Tilläggsavtalet reglerar principerna för planering av bebyggelse inom planområdet, arbets- och ansvarsfördelning samt ersättning för upprättande av planen.

Detta avtal reglerar bland annat:

- Marköverlåtelse
- Rättigheter
- Fördelning av kostnads- och genomförandansvar för allmänna anläggningar.

Kommunen har tillsammans med Exploatören upprättat ett förslag till ny detaljplan, **Detaljplanen**, för Berga 6:406 m.fl., **bilaga B**. Avtalets syfte är att klargöra hur detaljplanen inom exploateringsområdet, **Exploateringsområdet**, ska genomföras. Exploateringsområdet har i **bilaga C** markerats med röd begränsningslinje.

Inom Exploateringsområdet äger Exploatören fastigheten Berga 6:406.

§ 3 Villkor

Detta avtal träder i kraft under förutsättning

dels att kommunfullmäktige, genom beslut som vinner laga kraft, godkänner avtalet

dels att kommunfullmäktige, genom beslut som vinner laga kraft, antar Detaljplanen för Exploateringsområdet i huvudsaklig överensstämmelse med förslaget

§ 4 Planavgift

Exploatören har utfört och bekostat underlag för Detaljplanen enligt ovan. Exploatören ska även erlagga planavgift och betala ersättning enligt paragraf 9 nedan. Ytterligare planavgift vid bygglov ska därför inte erläggas.

§ 5 Marköverlåtelse, fastighetsbildning m.m.

Armadas mark

Av Exploatören ägd mark som inom Exploateringsområdet kommer att utgöra allmän plats med kommunalt huvudmannaskap ska av Exploatören, vederlagsfritt, överlätas till Kommunen. Mark som ska överlätas redovisas i **bilaga D** och omfattar områden markerade med siffrorna 4, 6 och 9. Överlåtelse av mark sker genom fastighetsreglering i enlighet med särskilt upprättat regleringsavtal, **bilaga E**.

Kommunens mark

Områden i nedanstående text är markerade med siffror i **bilaga D**.

Inom planområdets nordvästra del, tillhörande kommunens fastighet Berga 11:1, finns mark som i Detaljplanen är utlagd som kvartersmark för parkering (2) respektive bostäder (3a), inklusive sophantering. Bostadsmarken inklusive sophantering omfattar cirka 2 640 kvm och parkeringens areal uppgår till cirka 1 560 kvm. Marken för parkeringen (2) skall överföras till Exploatörens fastighet Berga 6:406. Marken avsedd för bostäder (3a) skall genom fastighetsreglering överföras till den fastighet (3b) som ska avstyckas för bostadsändamål. I det fall fastighetsreglering ej kan ske för markområdet (3a) som överläts från Kommunen till Exploatören skall parterna upprätta överlåtelsehandlingar för aktuellt markområde i samband med övriga förrättningsåtgärder.

Ett område med förgårdsmark (5) inom fastigheten Berga 11:1 ska överföras till fastigheten Berga 6:406. Markområdet är beläget i planområdets sydvästra del, parallellt med Margretelundsvägen, och omfattar ett område med en ungefärlig areal på 310 kvm. Överföring av förgårdsmarken är en förutsättning för planerad bebyggelse på fotbollsplanen inom den västra delen av fastigheten Berga 6:406.

Ett markområde (10) som omfattar omkring 590 kvm skall överföras från Kommunens fastighet Söra 1:10 till Exploatörens fastighet Berga 6:406 för att ge plats åt lek- och idrottsanläggningar.

Kommunen och ÖSVAB avser att bilda ledningsrätt för de ledningar som enligt nuvarande plan är placerade inom allmän platsmark inom Kommunens fastigheter (Berga 11:1 och Söra 1:10) och i kommande detaljplan övergår till att vara belägna inom kvartersmark. Ansökan om ledningsrätt sker i samband med övriga förrättningsåtgärder inom området, **bilaga F**.

Detaljplaneläggningen möjliggör ytterligare en marköverlåtelse mellan Kommunens fastighet Berga 11:1 och fastigheten Berga 6:470 (1), som ägs av en från avtalet oberoende part. Åtgärden kan ske inom samma förrättning som övriga fastighetsbildningsåtgärder men den del av förrättningen som berör denna marköverlåtelse ska inte bekostas av Exploatören. Detta gäller även i det fall mark skall överlåtas mellan kommunens fastighet Söra 1:10 (8) och de privatägda fastigheterna Söra 1:666-1:669.

Övrig mark

Simborgarvägen (7) tillhör fastigheten Söra 1:466 och är i dagsläget en del av gemensamhetsanläggningen Söra GA:5. Kommunen avser genom fastighetsreglering lösa in del av Simborgarvägen då gatan enligt detaljplanen blir lokalgata med kommunalt huvudmannskap. Gemensamhetsanläggningen Söra GA:5 kommer därmed att omprövas genom en anläggningsförrättning.

Överlåtelse av markområden enligt paragraf 5 ska ske genom särskilt upprättat regleringsavtal, se **bilaga E**. Senast inom 3 månader efter det att Avtalets giltighet bekräftats i enlighet med paragraf 3 ovan, ska Kommunen i samråd med Exploatören förbereda regleringsavtal för de fastighetsregleringsåtgärder som erfordras för Detaljplanens genomförande och därefter skicka in ansökan.

Exakta arealer för berörda markområden bestäms inom lantmåteriförrättningen. Kommunen och Exploatören ansvarar för ansökan om fastighetsbildning skickas till Lantmäteriet. Parterna är skyldiga att tåla de mindre justeringar av markens areal, gränser, rättigheter m.m. som Lantmäteriet anser vara nödvändiga.

Exploatören bekostar samtliga fastighetsbildningsåtgärder som erfordras för exploaterings genomförande, förutom ansökan om ledningsrätt mellan Kommunen och ÖSVAB samt ovan nämnd fastighetsreglering (1) som innefattar en från Avtalet oberoende part.

Ledningsrätt mellan Kommunen och ÖSVAB bekostas av Kommunen. Övriga eventuella fastighetsbildningsåtgärder bekostas av ägarna till Berga 6:470 respektive Söra 1:666-1:669.

§ 6 Upplåtelse av rättigheter

Exploatören förbinder sig att till förmån för ÖSVAB upplåta ledningsrätt inom Exploateringsområdet avseende rätt att för all framtid bibehålla ledningar och tillhörande anordningar för vatten, spillvatten och dagvatten. Ledningsrätt upprättas i enlighet med **bilaga E**.

För skada, som vållas vid tillsyn och reparation eller omläggning av anläggningar, skall ÖSVAB lämna ersättning.

Om Exploatören överlåter inom Exploateringsområdet belägen fastighet, och rättighet enligt första stycket ännu ej inskrivits eller ansökan om lantmåteriförrättning ej skickats in, skall Exploatören i överlåtelsehandling förbehålla sig rätten att för köparens räkning kunna fullfölja ansökan om lantmåteriförrättning enligt ovan, alternativt tillse att köparen övertar samtliga förpliktelser och rättigheter avseende dessa upplåtelser.

§ 7 Elförsörjning

Vid Exploateringsområdets anslutning till eldistributionsnätet ska Exploatören följa den lokala nätägarens anvisningar.

Belysning av inom Exploateringsområdet belägen kvartersmark tillhörande Exploatören anordnas och bekostas av Exploatören i samråd med nätägaren.

Om inom Exploateringsområdet befintliga elledningar behöver ändras eller flyttas är Exploatören ansvarig för att överenskomma med nätägaren om erforderliga arbeten och villkor för dessa.

§ 8 Anordnande av allmänna anläggningar inom detaljplan

ÖSVAB

Eftersom Exploateringsområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för VA svarar ÖSVAB enligt detta avtal för att upprätta förbindelsepunkter i enlighet med framtagen VA-plan, bilaga G.

Exploatören

Exploatören svarar för utbyggnad av samtliga anläggningar på kvartersmark som behövs för Detaljplanens genomförande. Vidare ansvarar Exploatören för utbyggnad och upprustning av samtliga anläggningar som inom Exploateringsområdet ligger på allmän plats. Exploatören bekostar och ansvarar även för anläggandet av häck, i anslutning till gc-väg i planområdets södra del, inom fastigheten Söra 1:466. Då Exploatören är ett kommunalägt bolag upphandlas samtliga arbeten enligt lagen (2007:1091) om offentlig upphandling.

Kommunalt huvudmannaskap för Simborgarvägen förutsätter upprustning till kommunal standard. Efter genomförd lantmåteriförrättning, innan upprustning av Simborgarvägen sker, ansvarar Exploatören för besiktning av gatan samt underliggande ledningar. Kommunen och ÖSVAB ska godkänna genomförd besiktning, vilken avgör omfattningen på efterföljande upprustningsarbeten. Kommunens väg- och trafikenhet samt ÖSVAB ska granska, godkänna och slutbesiktiga handlingar och anläggningen innan ansvaret för gatan övergår till Kommunen och ansvaret för underliggande ledningar övergår till ÖSVAB.

Befintliga VA-ledningar i anslutning till simhallen är i dagsläget privata servisledningar, vilka efter detaljplanens antagande kommer att ligga inom allmän platsmark. Ledningarna kan övertas av ÖSVAB om de flyttas så att de ligger 4 meter utanför husliv eller skärmtak. ÖSVAB ska granska och godkänna handlingar samt slutbesiktiga anläggningen innan ledningarna övertas av ÖSVAB.

Vid en eventuell avstyckning av fastigheten Berga 6:406 så att de södra bostadskvarteren kommer att ligga inom olika fastigheter ska Exploatören upprätta servitut för de VA-ledningar som kommer att ligga inom den fastighet som inte angränsar till förbindelsepunkt.

Generella bestämmelser för paragraf 8

Kommunen och ÖSVAB skall i samråd med Exploatören granska och skriftligen godkänna bygghandlingar för anläggningarna på allmän platsmark med kommunalt huvudmannskap samt VA inom Exploateringsområdet innan anläggningsarbeten får påbörjas. Kommunens godkännande befriar inte Exploatören från ansvaret för handlingarnas riktighet. Granskningstiden är tre veckor från att handlingar överlämnats. Infrastruktur inom Exploateringsområdet ska projekteras och utföras i enlighet med den standard som definieras i det till Detaljplanen hörande gestaltungsprogrammet, **Bilaga H**, samt vid varje tidpunkt gällande Österåkers kommuns tekniska handbok och Roslagsvatten AB:s VA-standard.

ÖSVAB och Kommunen skall kallas på byggmöten under projektets genomförande. Kommunens synpunkter skall beaktas av Exploatören och ÖSVAB. Ändrings- och tilläggsarbete skall samrådats med Kommunen och ÖSVAB och delges via byggmötesprotokoll.

En övertagandebesiktning ska hållas mellan parterna med detta avtal som grund. Detta kan sammanfalla med slutbesiktning mellan Exploatör och dennes entreprenör. Exploatören ska senast två veckor före övertagandebesiktning överlämna relationshandlingar. När anläggning godkända och övertagandebesiktning hållits övertar kommunen ansvaret för anläggningar på allmän platsmark.

Exploatören är garantiansvarig för de avtalade arbetena under en tid av fem år respektive två år för material, räknat från den dag som anges i utlåtande över slutbesiktning. Under garantitiden framträdande brister och fel ska av exploatören utan dröjsmål avhjälpas enligt ABT 06. Senast en månad före garantitiden utgång ska Exploatören kalla till garantibesiktning.

Vad gäller kostnadsansvaret för Anläggningarna har parterna överenskommit i enlighet med paragraf 9 nedan.

Under hela byggtiden skall Exploatören tillse att trafik, på sådana angränsande vägar inom och i anslutning till Exploateringsområdet som Exploatören har rådighet över, kan ske på ett trafiksäkert sätt och att erforderliga skyddsåtgärder vidtas för undvikande av skador.

Under byggnationstiden ska hänsyn tas till boende intill planområdet avseende störningar, så som buller och belysning, genom exempelvis val av arbetstider, eventuellt uppförande av bullerskydd gentemot befintliga bostäder m.m.

§ 9 Ersättningar och betalningsföreskrifter

Exploatören

Exploatören ska till Kommunen betala ersättning för:

Detaljplanearbete

Ersättning för Kommunens detaljplanearbete regleras i Planeringsavtalet undertecknat 2013-05-06 respektive 2013-05-23, samt i Tilläggsavtalet undertecknat 2014-03-11 respektive

2014-03-14. Denna ersättning förfaller till betalning i enlighet med Planeringsavtalets samt Tilläggsavtalets betalningsplan.

Allmänna anläggningar

I enlighet med § 8 ovan bekostar och ansvarar Exploatören för utbyggnad av samtliga anläggningar inom allmän platsmark. Detta omfattar anläggande samtliga vägar, gc-vägar, parkmark samt upprustning av Simborgarvägen.

Fastighetsbildningsåtgärder och marköverlåtelse

I enlighet med ovan nämnt Tilläggsavtal ska Exploatören förvärva bostadsmark av kommunen till ett pris som förutsätter byggande av hyresrätter. Exploatören ska i ersättning till Kommunen erlägga 1 070 kr/kvm BTA för all mark som planläggs för bostadsändamål, vilket innebär förgårdsmarken samt mark för bostäder i planområdets nordvästra del.

För parkeringen som övergår från allmän plats till kvartersmark ska Exploatören till Kommunen erlägga 400 kr/kvm. Priset för marken för bostadsändamål samt parkering justeras motsvarande allmännyttans årliga hyreshöjning med utgångspunkt i 2014-års hyresnivå.

För det markområde (10) som överförs från Kommunens fastighet Söra 1:10 till Exploatörens fastighet Berga 6:406 skall Exploatören till Kommunen erlägga en ersättning om 20 kr/kvm mark baserat på den areal som efter beslut i lantmäteriförrättning överförs mellan fastigheterna.

För att Simborgarvägen ska kunna bli lokalgata med kommunalt huvudmannaskap krävs, efter besiktning av gata och underliggande ledningar, upprustning av gatan till kommunal standard. Exploatören bekostar erforderliga besiktningsåtgärder samt de upprustningar som krävs för de allmänna anläggningarna. Exploatören ersätter ägaren till Söra 1:466 för den mark som frångår fastigheten för omvandling av Simborgarvägen till allmän plats, lokalgata, med kommunalt huvudmannaskap.

Exploatören bekostar samtliga förrättningsåtgärder som behövs för Detaljplanens genomförande, förutom bildande av ledningsrätt samt eventuell överlåtelse av mark till Berga 6:470 och Söra 1:666-1:669.

ÖSVAB

VA inom Exploateringsområdet

Exploateringsområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för VA. ÖSVAB ansvarar för anläggande av förbindelsepunkter för vatten och avlopp i enlighet med angiven VA-plan, **bilaga G**. ÖSVAB ska granska och godkänna upprättade bygghandlingar. Exploatören kan efter överenskommelse med ÖSVAB ändra förbindelsepunkternas läge. Exploatören skall ersätta ÖSVAB för samtliga merkostnader ÖSVAB har för flytt av förbindelsepunkter för vatten och avlopp.

För utbyggnad av VA inom kvartersmark ansvarar Exploatören för anläggande och står för uppkomna kostnader.

Exploatören skall till ÖSVAB erlægga anläggningsavgift enligt vid anslutningstidspunkten gällande VA-taxa. Exploatören skall även ersätta ÖSVAB för kostnaden att upprätta anslutningspunkt för dagvatten gata.

I all ersättning till ÖSVAB skall moms ingå.

Generella bestämmelser för punkt 9

För Kommunens 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 I**. 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.

§ 10 Överlåtelse

Detta avtal får inte av Exploatören överlåtas på annan part utan Kommunens skriftliga medgivande.

Detta avtal har upprättats i tre likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Åkersberga 2015 -

Åkersberga 2015-

.....
Michaela Fletcher
Kommunstyrelsens ordförande
Österåkers Kommun

.....
Viveka Larsson
Plan- och exploateringschef
Österåkers Kommun

Åkersberga 2015-

Åkersberga 2015-

.....
Österåkersvatten AB

.....
Armada Kommunfastigheter AB

PLANERINGSAVTAL

Mellan **Österåkers kommun** (org. nr 212000-2890) och **Armada Kommunfastigheter AB** (556791-2596), träffas följande avtal för reglering av principerna för planering av bebyggelse inom planområdet som omfattar Berga 6:406, del av Berga 11:1 samt del av Söra 1:466.

§ 1. Omfattning

En detaljplan ska upprättas för Berga 6:406 som ägs av Armada Kommunfastigheter AB, del av Berga 11:1 som ägs av Österåkers kommun och del av Söra 1:466 som ägs av samfällighetsförening Söra västra.

Detaljplanen föreslås medge bostad (B), skola (S), idrott (R) och allmän plats (park och gata) och omfattar totalt ca 5,5 ha. Möjligheten att även rymma kontor inom området ska utredas. Området är centralt beläget i Åkersberga, strax öster om Åkersberga centrum. Planområdet har på bifogad karta utmärkts med röd begränsningslinje, se **bilaga 1**.

§ 2. Syfte och beskrivning

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

Syftet med detaljplaneläggningen är att:

- Inom del av Berga 6:406, på den yta som idag utgörs av en bollplan, möjliggöra nya bostäder samt inom del av fastigheten medge skola och idrott, vilket överensstämmer med befintlig användning. Möjligheten att även rymma kontor inom området ska utredas.
- Utredda möjligheten till bostäder på befintlig grönyta inom delar av Berga 11:1 och Berga 6:406.
- Utredda nya och förbättrade trafiklösningar inom planområdet.

Fastigheterna omfattas av tre gällande detaljplaner. Detaljplanerna, som har upprättats 1970, 1972 och 1982, medger för berörda områden allmänt ändamål (A), bostad (B) samt allmän plats – park och gata. Då allmänt ändamål inte längre än självständig markanvändningskategori i likhet med övriga markanvändningsändamål och på sikt inte bör användas föreslås även skolområdet och befintlig sim- och idrottshall ingå i den nya planen.

Planarbetet avses ske med normalt planförfarande.

§ 3. Detaljplan

- Armada Kommunfastigheter AB utarbetar och bekostar underlag och utredningar som avser exploatering inom Berga 6:406, och dess angränsande fastigheter, i samband med upprättande av detaljplan.
- Österåkers kommun tillsammans med Armada kommunfastigheter AB ansvarar, genom separat överenskommelse, för underlag och utredningar som avser användning av grönytan inom Berga 11:1 och Berga 6:406.
- Österåkers kommun ansvarar för att ändra markanvändningsändamål från allmänt ändamål till skola och idrott för skolområdet och sim- och idrottshallen inom Berga 6:406. Möjligheten att även rymma kontor inom området ska utredas.
- Österåkers kommun svarar för framtagande av detaljplanekarta, plan- och genomförandebeskrivning och för planens formella handläggning fram till antagande.

Arbetet ska ske i nära samråd med kommunen.

§ 4. Tidplan

Enligt nuvarande bedömning avser kommunen senast våren 2014 anta ett förslag till detaljplan i enlighet med detta avtal genom beslut som vinner laga kraft.

§ 5. Ersättningar

Exploatören ska till kommunen erlagga en ersättning för upprättande av detaljplanen. Utifrån befintliga uppgifter uppskattas ersättningen för detaljplanen och detaljplanehanteringen till

700 000 kr

Den slutgiltiga ersättningen grundar sig på vilket arbete och utredningsbehov som upprättandet av planen kommer att medföra samt bebyggelsens omfattning.

Ersättningen förfaller till betalning enligt följande:

- * 30 % av ersättningen en månad efter det att beslut tagits om samråd
- * 40 % av ersättningen en månad efter det att beslut har tagits om granskning
- * 30 % av ersättningen den första dagen i månaden efter det att detaljplanen har vunnit laga kraft.

Avbryts planarbetet har kommunen rätt att ta ut ersättning för nerlagd tid.

§ 6. Giltighet

Detta avtal är för sin giltighet villkorat av att kommunen senast 2013-06-31, eller en senare tidpunkt om parterna överenskommit om, godkänner detta avtal.

§ 7. Överlåtelse

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

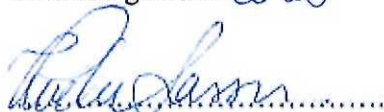
§ 8. Tvist

Tvist på grund av detta avtal skall 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

Åkersberga 2013-08-23



Viveka Larsson
Plan- och exploateringschef
Österåkers kommun

ARMADA

KOMMUNFASTIGHETER AB

Åkersberga 2013-05-06



Leif Blomquist

VD

ARMADA

KOMMUNFASTIGHETER AB

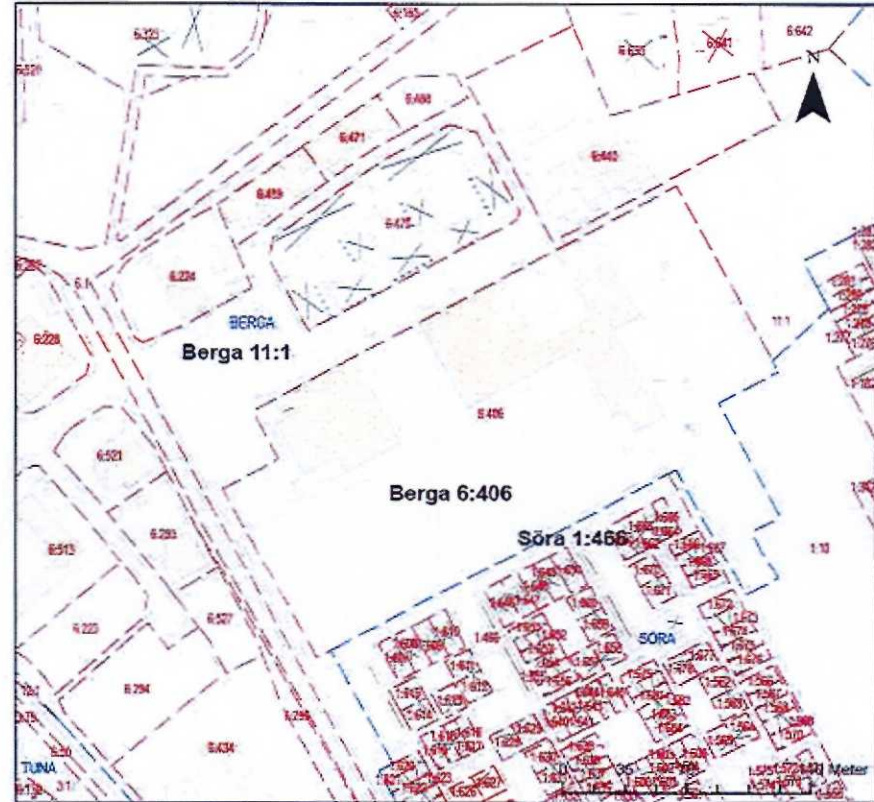
Bilaga 1. Kartor tillhörande planeringsavtal för Berga 6:406 m.fl.

Karta 1



Ortofoto med ungefärliga planområdesgränser

Karta 2



Primärkarta med fastighetsbeteckningar

2/10

TILLÄGGSAVTAL TILL PLANERINGSAVTAL

Mellan **Österåkers kommun** (org. nr 212000-2890) och **Armada Bostäder** (556120-8249), träffas följande avtal för reglering av principerna för planering av bebyggelse inom planområdet som omfattar Berga 6:406, del av Berga 11:1, del av Söra 1:466, m.fl. fastigheter.

§ 1. Omfattning

En detaljplan ska upprättas för Berga 6:406, som ägs av Armada Kommunfastigheter AB, del av Berga 11:1 som ägs av Österåkers kommun, del av Söra 1:466 som ägs av Söra västra samfällighetsförening, m.fl. fastigheter.

Området berör den s.k. kullen, se **kartbilaga 1**.

§ 2. Syfte och beskrivning

Avtalet är ett tilläggsavtal till tidigare träffat planeringsavtal. Exploatören åtar sig att finansiera kostnaderna för upprättande av detaljplanen även för de av kommunen ägda delarna inom detaljplaneområdet. Tidigare skulle kommunen själv ansvara för kostnader samt utredningar för i kartbilagan markerat område.

Syftet med detaljplaneläggningen av markerad yta är att noggrannare utreda lämplig utformning och gestaltning av bebyggelsen inom Berga 11:1.

§ 3. Ansvarfördelning

För fördelning samt kostnadsansvar gäller tidigare träffat planeringsavtal. Detta avtal ersätter 3 § 2 punkten i tidigare avtal, där Exploatören härnäst ansvarar för samtliga kostnader samt utredningar för det aktuella området.

§ 4. Markoption

Parterna är överens om att ersättningen för det aktuella området skall utgå från att Armada kommer att producera hyresrätter och priset per kvm BTA värderas utifrån att fastighetens framtida nyttjande är för detta ändamål. Det slutgiltiga priset kommer att fastställas i genomförandeavtalet.

§ 5. Ersättningar

Exploatören ska till kommunen erlagga en ersättning för upprättande av detaljplanen. Utifrån befintliga uppgifter uppskattas ersättningen för tillkommande detaljplanearbete och detaljplaneläggningen till

200 000 kr

Den slutgiltiga ersättningen grundar sig på vilket arbete och utredningsbehov som upprättandet av planen kommer att medföra samt bebyggelsens omfattning.

100 % av ersättningen erläggs den första dagen i månaden efter det att detaljplanen har antagits av kommunfullmäktige.

Avbryts planarbetet har kommunen rätt att ta ut ersättning för nerlagd tid.

§ 6. Tvist

Tvist på grund av detta avtal skall 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
Åkersberga 2014-08-14.

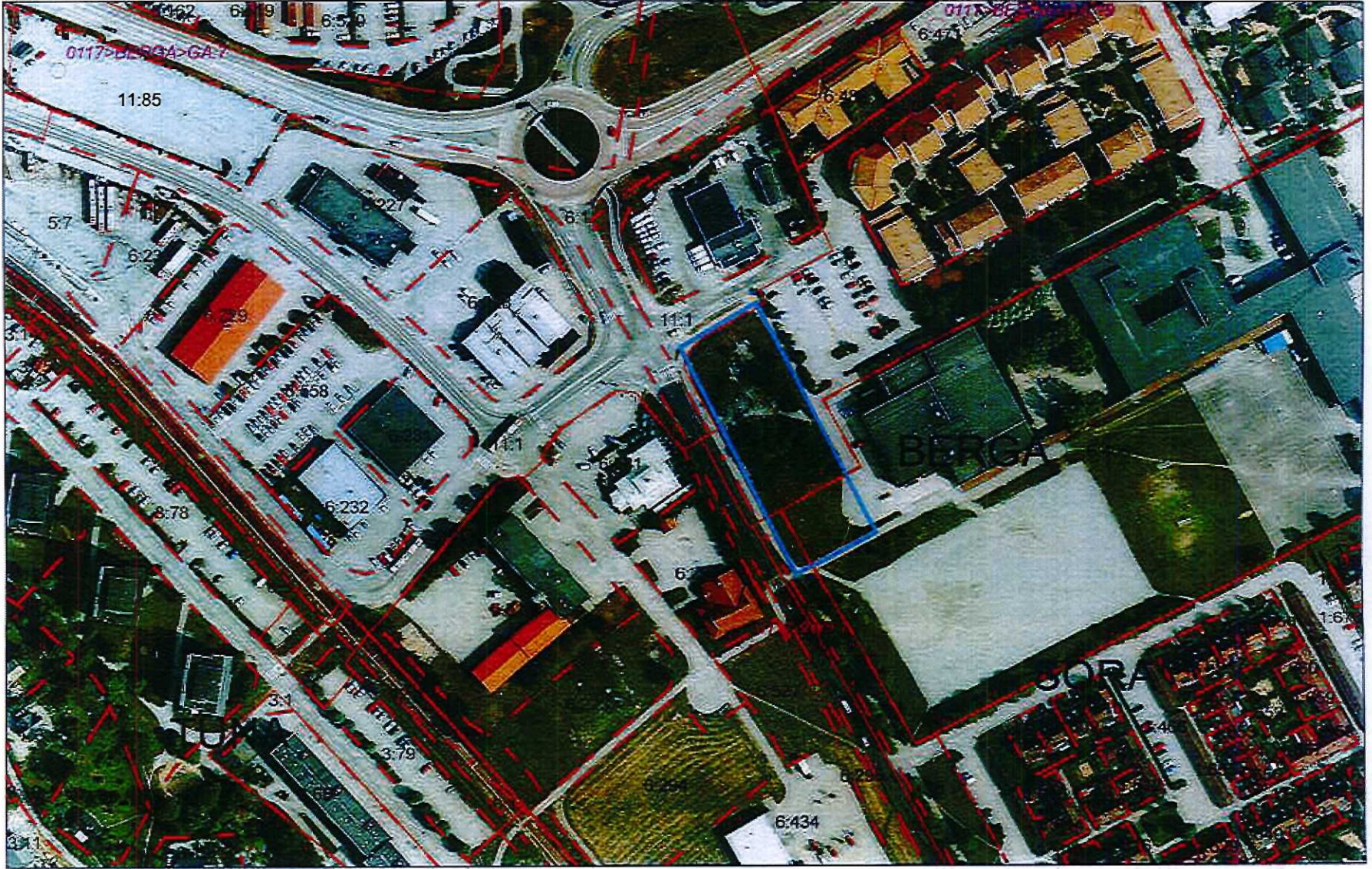


Viveka Larsson
Plan- och exploateringschef
Österåkers kommun

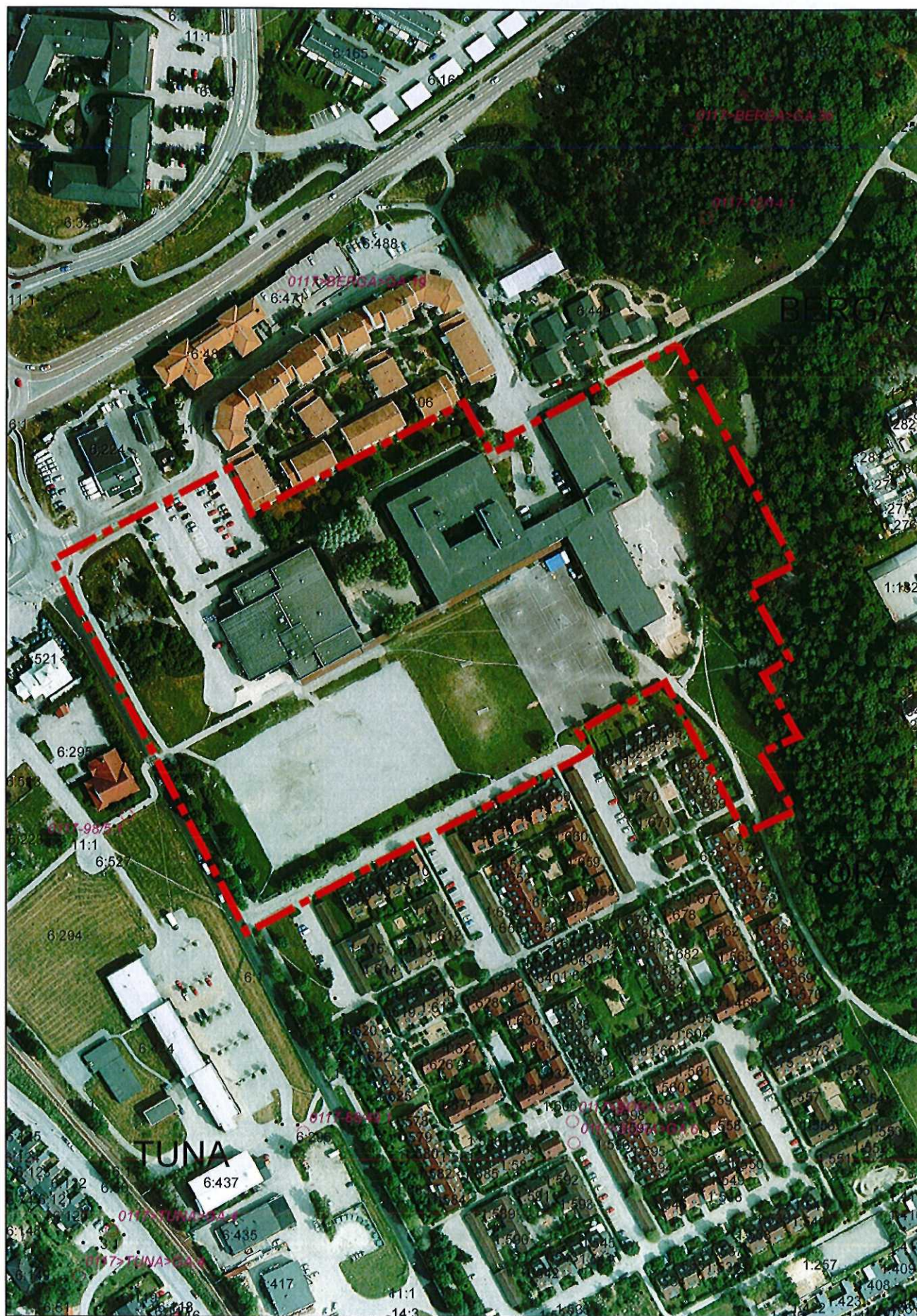
ARMADA BOSTÄDER
Åkersberga 2014-08-11



Leif Blomquist
VD
Armada Bostäder



re AP



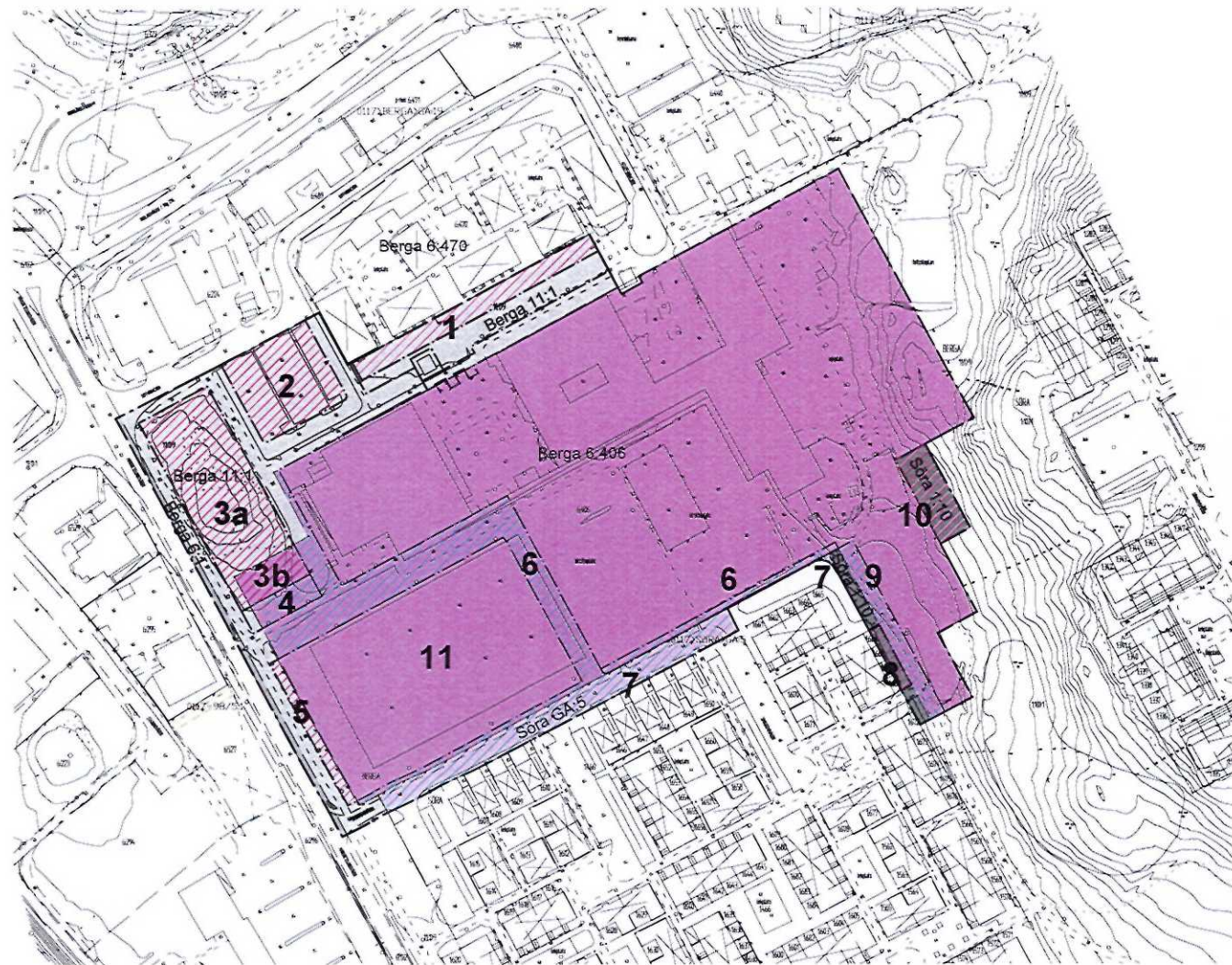
----- Gräns för exploateringsområdet



Bilaga till plan- och genomförandebeskrivning
Illustration över föreslagna fastighetsbildningsåtgärder

Detailplan för Berga 6:406 m.fl.
Upprättad 2013-09-11, uppdaterad 2014-12-18

- Användningsgräns enligt plankarta
 -  Berga 11:1, del av, Österåkers kommun
 -  Berga 6:1, del av, Österåkers kommun
 -  Söra 1:10, del av, Österåkers kommun
 -  Berga 6:406, Armada kommunfastigheter AB
 -  Söra ga:5/Söra 1:466, del av, Söra Västra samfällighetsförening
 -  Fastighetsbildningsåtgärder, mark som föreslås föras till annan fastighet
 -  Föreslagna ny allmän plats, vägområde och parkmark
- 1-11** Föreslagna fastighetsbildningsåtgärder enligt plan- och genomförandebeskrivningen



PRIMÄRKARTANS BETECKNINGAR

- Fastighetsgränser
- Servit, avsevärd, ga, m.fl.
- Fastighetsbeskrivning
- Byggnader, tekniska byggnadsåtgärder, tekniska
- Vatten
- Skog
- Övrig
- Vårdare
- Länsvägar
- Rådhusområdet

PRIMÄRKARTAN UPPRÄTTAD I JANUARI 2011
AV ANST. DEN NATIONELLA TOTALTEKNIKSKOLEN
KÖBENHÄVNSYSTEM PLAN SÄKELIN 10 30
KÖBENHÄVNSYSTEM I HES ÅRSG 1992

Karta av Måns
Kart och närmingsuppte

Skala 1:1000

ÖVERENSKOMMELSE OM FASTIGHETSREGLERING

BERÖRDA
FASTIGHETER

Berga 6:406, Berga 11:1 och Söra 1:10 i Österåkers kommun

ÖVERENS-
KOMMELSE

Följande marköverföringar hänvisas med siffror till Bilaga D.

- Ett markområde (2) inom Berga 11:1 överförs till Berga 6:406. Ägaren till Berga 6:406 ersätter ägaren till Berga 11:1 med **624 000 kr** (400 kr/kvm*1 560 kvm)
- Markområde (3a) skall överföras från Berga 11:1 till blivande ny fastighet (3b). I markområdet (3a) innefattas även två mindre markområden som i detaljplanen är planlagda som bostadsmark (B) avsedd för avfallsändamål. Ägaren till den nybildade fastigheten (3b) ersätter ägaren till Berga 11:1 med **9 886 800 kr** (1 070 kr/kvm BTA*2 640 kvm*0,7*5 vän).
- Från Berga 11:1 skall ett markområde (5) överföras till närliggande område (11). Ägaren till markområdet (11) skall ersätta ägaren till Berga 11:1 med **829 250 kr** (1 070 kr/kvm BTA*310 kvm*0,5*5 vän).
- Från Söra 1:10 skall ett markområde (10) överföras till Berga 6:406. Ersättning skall utgå med **11 800 kr** (20 kr/kvm*590 kvm).
- Från Berga 6:406 ska den del av marken (4,6,9) som i detaljplanen är utlagd som park, lokalgata samt gc-väg med kommunalt huvudmannaskap överföras till kommunens fastighet Berga 11:1. Ingen ersättning ska utgå.

Exakta arealer för ovannämnda markområden bestäms i samband med lantmäteriförrättningen. Skiljer sig de slutgiltigt överförda arealerna med mer än 5 % från ovanstående uträkningar skall ersättningsnivåerna justeras.

FÖRRÄTTNINGS-
KOSTNADER

Förrättningskostnaderna för samtliga fastighetsbildningsåtgärder bekostas av Armada Kommunfastigheter AB.

AKTMOTTAGARE

Österåkers kommun, Armada Kommunfastigheter AB

ANSÖKAN

Denna överenskommelse utgör även ansökan om lantmäteriförrättning.

Datum:

Datum:

.....

.....

Österåkers kommun
Berga 11:1, Söra 1:10

Armada Kommunfastigheter AB
Berga 6:406

Ansökan om ledningsrätt

Kommun: Österåker

Parter:

1. Österåkers Kommun (org.nr. 212000-2890) 184 86 Österåker, som lagfaren ägare av fastigheterna Berga 11:1 samt Söra 1:10.
2. Österåkersvatten AB, 556482-7946, Sågvägen 2, 184 86 Österåker

Parterna överenskommer härigenom om följande:

1.

Österåkersvatten AB ansöker om ledningsrätt för de områden inom detaljplanen för Berga 6:406 m.fl. som övergår från allmän platsmark till kvartersmark och är markerade i bifogad kartskiss.

Ledningshavaren har rätt att bibehålla, underhålla och förnya befintliga underjordiska ledningar inom upplåtet utrymme.

För att ej försvåra för Österåkersvatten att utöva sin rätt enligt ovan, förbinder sig fastighetsägaren att inom ledningsområdet (u-område) ej plantera träd, ej göra utfyllnader, ej heller anlägga stödmurar eller vidtaga annan åtgärd som försämrar ledningarnas åtkomlighet.

2.

För ledningsrätten utgår ingen ersättning.

3.

Förrättningskostnaderna för denna ledningsrättsförrättning skall betalas av Österåkers kommun.

Denna överenskommelse är upprättad i tre (3) likalydande exemplar av vilka parterna har tagit var sitt och ett (1) exemplar insändes till Lantmäterimyndigheten.








Åkersberga 2014 -
Österåkers kommun

Åkersberga 2014-
Österåkersvatten AB

.....

.....

FÖRKLÄRINGAR

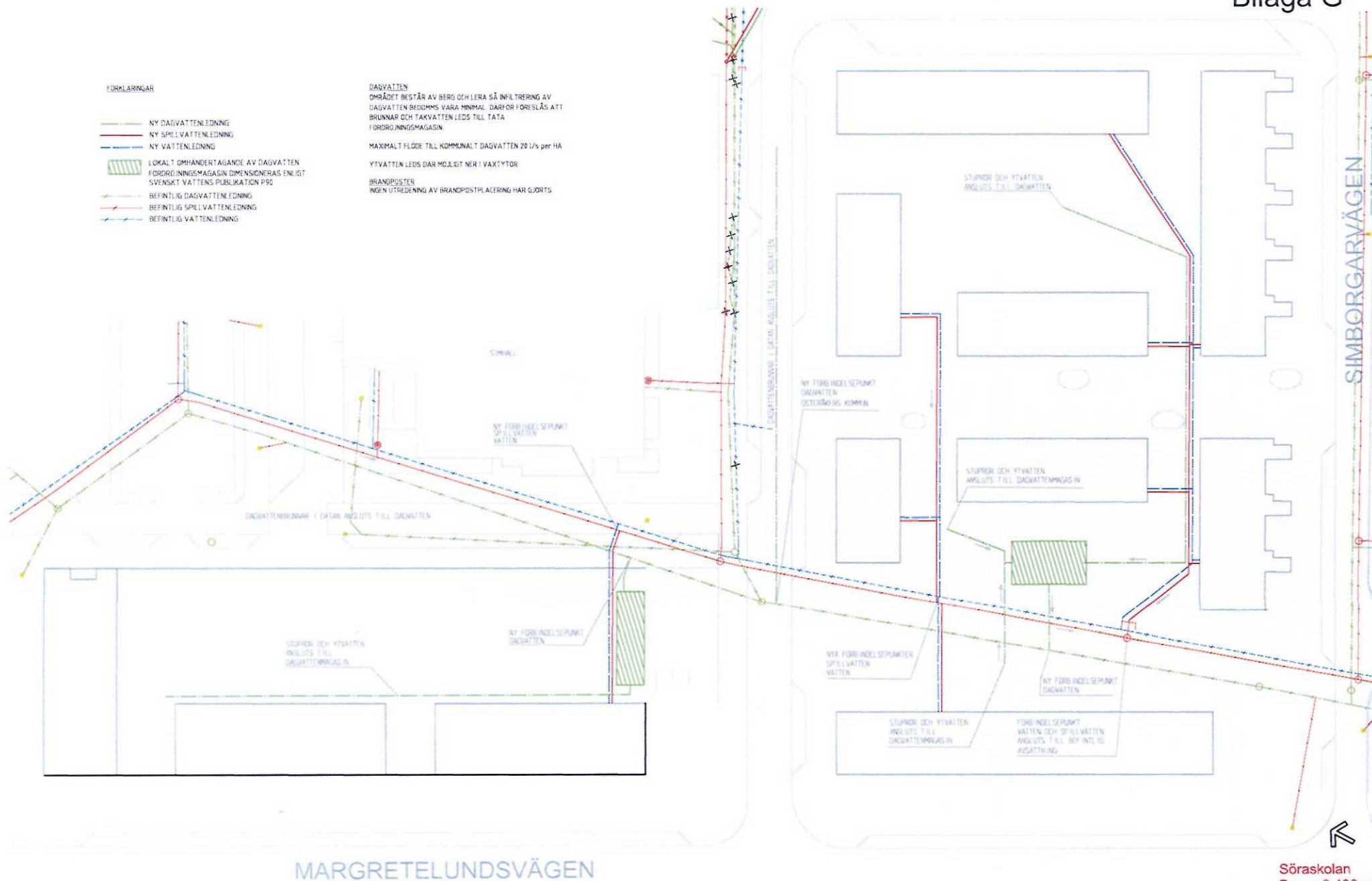
-  NY DAGVATTENLEDNING
-  NY SPILLVATTENLEDNING
-  NY VATTENLEDNING
-  LOKALT OMHÄNDERTAGANDE AV DAGVATTEN
FÖRDRÖNNINGSMAGASIN DIMENSIONERAS ENLIGT
SVENSKT VATTENS PUBLIKATION P90
-  BEFINTLIG DAGVATTENLEDNING
-  BEFINTLIG SPILLVATTENLEDNING
-  BEFINTLIG VATTENLEDNING

DAGVATTEN
OMRÅDET BESTÅR AV BERG OCH LERA SÅ INFILTRERING AV
DAGVATTEN BEDÖMS VARA MINIMAL. DÄRFÖR FÖRESLÅS ATT
BRUNNAR OCH TAKVATTEN LEDS TILL TATA
FÖRDRÖNNINGSMAGASIN

MAXIMALT FLODE TILL KOMMUNALT DAGVATTEN 20 l/s per HA

YTVATTEN LEDS DAR MÖJLIGT NER I VAXTYTOR

BRANDPÖSTER
INGEN UTREDNING AV BRANDPÖSTPLACERING HAR GJORTS



MARGRETELUNDSVÄGEN

Sörskolan
Berga 6:406 m fl

VA-illustration

1:200/A3 2014-03-27
Ritad av: MAWD

Tabell 2 Tid ersättning

Om den debiterbara tiden är 75 % av totalarbetstiden kan timersättningen tas ut enligt nedanstående tabell. Total debiterbar årsarbetstid är 1 200-1 400 årsarbetstimmar.

I timkostnaden i exemplet nedan ingår alla normala kringkostnader, utom kostnader för lokaler som inte kan schablonberäknas, eftersom stora variationer förekommer.

Timersättning i ett ärende beräknas utifrån kommunens samlade kostnader för personalen inom verksamheten.

Exempel:

Löneintervall (månadslön), kr	Timpris
-21 999	600
22 000-27 999	700
28 000-33 999	800
34 000-39 999	900
40 000-45 999	1 000
46 000-	1 200