

KS § 15:3

Dnr. KS 2015/0329-251

## Mark- och genomförandeavtal för detaljplan Norrgårdshöjden

### Kommunstyrelsens beslut

Kommunstyrelsen föreslår Kommunfullmäktige besluta

1. Mark- och genomförandeavtal med Armada Bostäder AB och Österåkersvatten AB för Norrgårdshöjden godkänns.
2. Mark- och genomförandeavtal med Österåkersvatten AB och Grundbulten 13943 AB, under namnändring till Odalen Hacksta AB, för Norrgårdshöjden godkänns.

### Sammanfattning

Mark- och genomförandeavtal har tecknats med exploatörerna som skall bygga bostäder respektive vård- och omsorgsboende. Avtalen reglerar genomförandet av detaljplanen och fördelar ansvar för utbyggnad samt kostnader för anläggningar inom allmän plats- och kvartersmark, anslutning till allmänna VA-anläggningar samt marköverlåtelse.

### Beslutsunderlag

- Kommunstyrelsens planarbetsutskott har behandlat ärendet 2015-11-09, § 8:4.
- Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteutlåtande daterat 2015-10-06, reviderat 2015-11-09.

### Förslag till beslut

Michaela Fletcher (M) yrkar bifall till planarbetsutskottets beslutsförslag innebärande att

1. Mark- och genomförandeavtal med Armada Bostäder AB och Österåkersvatten AB för Norrgårdshöjden godkänns.
2. Mark- och genomförandeavtal med Österåkersvatten AB och Grundbulten 13943 AB, under namnändring till Odalen Hacksta AB, för Norrgårdshöjden godkänns.

### Propositionsordning

Ordföranden frågar om Kommunstyrelsen beslutar enligt Michaela Fletchers (M) yrkande och finner att så är fallet.

### Expedieras

- Samhällsbyggnadsförvaltningen

## Tjänsteutlåtande

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Elise Kieri

Datum 2015-10-06, rev. 2015-11-09

Dnr KS 2015/0329-251

Till Kommunstyrelsen

### Mark- och genomförandeavtal för dpl Norrgårdshöjden

#### Sammanfattning

Mark- och genomförandeavtal har tecknats med exploatörerna som skall bygga bostäder respektive vård- och omsorgsboende. Avtalen reglerar genomförandet av detaljplanen och fördelar ansvar för utbyggnad samt kostnader för anläggningar inom allmän plats- och kvartermark, anslutning till allmänna VA-anläggningar samt marköverlåtelse.

#### Beslutsförslag

**Kommunstyrelsen föreslår Kommunfullmäktige besluta**

1. Mark- och genomförandeavtal (Armada Bostäder AB och Österåkersvatten AB) för Norrgårdshöjden godkänns.
2. Mark- och genomförandeavtal (Grundbulten 13943 AB, under namnändring till Odalen Hacksta AB, och Österåkersvatten AB) för Norrgårdshöjden godkänns.

#### Bakgrund

Kommunstyrelsen beslutade 2014-04-15 (KS § 4:5) att ge Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för Norrgårdshöjden. Ett förslag till detaljplan för Norrgårdshöjden finns upprättat inför antagandet. Detaljplaneområdet omfattar en yta om 1,2 ha som planläggs för bostäder, handel, vård- och omsorgsboende, teknisk anläggning samt allmän plats som består av GCL-väg samt en park med många funktioner. Kommunstyrelsen godkände även 2014-04-15 ett markoptionsavtal med vardera exploatör (KS § 4:4, respektive KS § 5:11). Markoptionsavtalen ger kommunen rätt att efter lagakraftvunnen detaljplan sälja delar av fastigheterna Hacksta 1:1 respektive Berga 11:1 till exploatörerna.

Två mark- och genomförandeavtal har tagits fram tillsammans med exploatörerna Armada Bostäder AB, Grundbulten 13943 AB (under namnändring till Odalen Hacksta AB) samt Österåkersvatten AB. Syftet med mark- och genomförandeavtalen är att reglera parternas åtaganden gentemot varandra, samt ansvar för kostnader och genomförande av detaljplanen för Norrgårdshöjden. Mark- och genomförandeavtalen reglerar bland annat de marköverlåtelse som kommer att ske mellan kommunen och exploatörerna för att genomföra detaljplanen, samt ansvar för utbyggnad och finansiering av allmän platsmark.

#### Förvaltningens slutsatser

Exploatörerna bekostar utbyggnad av GCL-väg samt gångväg och trappor inom allmän platsmark. Exploatörerna erlägger gemensamt ett exploateringsbidrag till den park som skall anläggas. Resterande kostnader för anläggande av park finansieras av kommunen. Exploateringsområdet ligger inom verksamhetsområde för VA vilket innebär att Österåkersvatten AB ansvarar för att upprätta förbindelsepunkter i anslutning till exploateringsområdet och exploatörerna utför och bekostar anläggandet av VA inom kvartermark.

## Tjänsteutlåtande

### Bilagor

1. Mark- och genomförandeavtal för Norrgårdshöjden med tillhörande bilagor (Armada Bostäder AB och Österåkersvatten AB)
2. Mark- och genomförandeavtal för Norrgårdshöjden med tillhörande bilagor (Grundbulten 13943 AB, under namnändring till Odalen Hacksta AB, och Österåkersvatten AB)



Kent Gullberg  
Samhällsbyggnadschef



Fredrik Nestor  
Exploateringschef

## MARK- OCH GENOMFÖRANDEAVTAL

### Norrgårdshöjden (Hacksta 1:72 m.fl.)

**Parter:** Österåkers Kommun, Armada Bostäder AB samt Österåkersvatten AB

2015-10-27

#### Bilagor

Bilaga A	Markoptionsavtal mellan Kommunen och Armada Bostäder AB. Biläggs ej
Bilaga B	Förslag till detaljplan, illustrationsplan, plan- och genomförandebeskrivning samt gestaltungsprogram. Biläggs ej
Bilaga C	Gräns för exploateringsområdet, tillika detaljplaneområdet
Bilaga D	Ansökan om ledningsrätt
Bilaga E	VA-utredning samt VA-illustration, 2015-03-27 resp. 2015-10-06
Bilaga F	Ansvar för utbyggnad och flytt av VA-ledningar
Bilaga G	Anläggningar inom allmän plats som utförs av Armada
Bilaga H	Utdrag ut kommunens plan- och bygglovtaxa

## MARK- OCH GENOMFÖRANDEAVTAL

Detta avtal om exploatering av Norrgårdshöjden i Österåkers Kommun, framöver benämnt **Avtalet**, har träffats mellan

1. Österåkers Kommun, **Kommunen**, 212000-2890, 184 86 Åkersberga, ägare av Berga 11:1 samt Hacksta 1:1
2. Österåkersvatten AB, **ÖSVAB**, 556482-7946, Sågvägen 2, 184 86 Åkersberga
3. Armada Bostäder AB, **Armada**, 556374-9539, Box 505, 184 25 Åkersberga, ägare av Berga 6:43 samt Hacksta 1:72

Ytterligare ett mark- och genomförandeavtal för Norrgårdshöjden kommer att tecknas med Grundbulten 13943 AB (under namnändring Odalen Hacksta AB), framöver benämnd Odalen, den andra Exploatören inom området. Armada Bostäder AB och Odalen benämns framöver gemensamt för **Exploatörerna**.

### 1. Bakgrund

Kommunen och Armada Bostäder AB har tidigare träffat ett planeringsavtal undertecknat 2014-06-25 respektive 2014-06-27, nedan benämnt **Planeringsavtalet**, rörande planläggning av Norrgårdshöjden (Hacksta 1:72). 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:

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

Kommunen och Armada har undertecknat ett markoptionsavtal, **Markoptionsavtalet, bilaga A**, gällande överlåtelse av mark från Kommunen till Armada i enlighet med upprättad detaljplan.

Kommunen har tillsammans med Exploatörerna upprättat ett förslag till ny detaljplan för Norrgårdshöjden, **Detaljplanen, bilaga B**.

### 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**, är beläget i centrala Åkersberga, omkring 900 meter från Åkersberga station och omfattar ca 1,2 ha. Området består av delar av fastigheterna Berga 6:43, Berga 11:1, Hacksta 1:1 samt hela Hacksta 1:72, vilka i Detaljplanen planläggs för Bostad (B), vård- och omsorgsboende eller bostäder (D<sub>1</sub>, B) samt allmän platsmark, Park och GCL-väg.

### 4. Planavgift

Då Exploatörerna 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.

#### *Marköverlåtelse*

Överlåtelse av mark skall ske mellan Kommunen och Armada. Kommunen äger fastigheterna Berga 11:1 och Hacksta 1:1, vilka delvis ligger inom Exploateringsområdet. Armada äger fastigheterna Hacksta 1:72 och Berga 6:43.

Armada skall av Kommunen förvärva de delar av fastigheterna Berga 11:1 och Hacksta 1:1 som planläggs som kvartersmark för bostäder. Marken består av delområden belägna i anslutning till Hacksta 1:72 och Berga 6:43. Arealen för nämnda markområden uppgår till ca 4 860 kvm. Områdena skall genom fastighetsreglering överföras till Hacksta 1:72 respektive Berga 6:43.

I samma förrättning ska även den del av Hacksta 1:72 som planläggs som allmän plats, park, samt del av Berga 6:43 som planläggs som allmän plats, GCL-väg, överföras till Kommunens fastighet Hacksta 1:1.

Kommunen ansvarar för att ansökan om ovanstående fastighetsregleringar skickas in till Lantmäteriet. Ansökan om fastighetsreglering skall ske snarast, men senast tre månader efter att Detaljplanen vunnit laga kraft, om inte parterna kommer överens om annan tidpunkt. Ansökan om övriga förrättningsåtgärder som krävs för genomförandet av Detaljplanen sker på initiativ av Armada. Samtliga för genomförandet av detaljplanen erforderliga förrättningsåtgärder skall om möjligt ske vid samma tidpunkt.

### 6. Köpeskilling

Marken som skall avstyckas från Kommunens fastigheter Berga 11:1 och Hacksta 1:1 och överlåtas till Armada skall ersättas enligt i Markoptionsavtalet överenskommen ersättning, **bilaga A**. Ersättningen skall grundas på det antal kvadratmeter BTA som den lagakraftvunna Detaljplanen medger inom det markområde som planläggs som Bostäder (B). I enlighet med upprättat Markoptionsavtal skall ersättningen till Kommunen justeras årligen fram till köpets fullbordande. Justeringen består i en höjning av priset motsvarande allmännyttans årliga hyreshöjning med utgångspunkt i hyresnivån år 2014.

Överlåtelse av mark från Armadas fastigheter Berga 6:43 och Hacksta 1:72 till kommunens fastighet Berga 11:1 sker utan ersättning.

## 7. Upplåtelse av rättigheter

Armada förbinder sig att till förmån för ÖSVAB, utan ersättning, upplåta ledningsrätt inom U-området som är utlagt i Detaljplanen. Vid bildande av ledningsrätt skall denna ge ÖSVAB rätt att för all framtid anlägga, underhålla och förnya de ledningar och tillhörande anordningar för VA som krävs för Detaljplanens genomförande. Exploaterarna bekostar bildande av ledningsrätt, ÖSVAB ansöker om ledningsrätt efter samråd med Armada. Ledningsrättsansökan sker i enlighet med **bilaga D**.

Överlåter Armada fastighet inom Exploateringsområdet och rättighet enligt ovan ännu ej skrivits in, alternativt om ansökan till Lantmäteriet ej skickats in, skall Armada i överlåtelsehandling förbehålla sig rätten att för köparens räkning kunna fullfölja ansökan om ledningsrätt enligt ovan. Alternativt skall Armada tillse att köparen övertar samtliga förpliktelser och rättigheter avseende dessa upplåtelser.

## 8. Elförsörjning

Vid Exploateringsområdets anslutning till eldistributionsnätet skall Armada följa den lokala nätägarens anvisningar.

Belysning av inom Exploateringsområdet belägen kvartersmark, tillhörande Armada, skall anordnas och bekostas av Armada. Anslutning till elnätet skall ske i samråd med nätägaren. Belysning belägen inom allmän platsmark (dock ej inom anlagd park) i anslutning till planlagd GCL-väg, parkväg samt trappa bekostas av Exploaterarna. Kommunen ansvarar för förvaltning av belysning inom allmän platsmark efter godkänd slutbesiktning.

Måste, inom Exploateringsområdet befintliga, elledningar på grund av exploateringen ändras eller flyttas ankommer det på Exploaterarna att överenskomma med nätägaren om erforderliga arbeten och villkoren för dessa.

## 9. Anordnande av allmänna och gemensamma anläggningar

### ÖSVAB

Exploateringsområdet är beläget inom kommunens verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten, vilket innebär att ÖSVAB enligt detta avtal svarar för att upprätta ledningar och förbindelsepunkter till fastigheterna inom Exploateringsområdet. ÖSVABs ansvar gäller ledningar som i upprättad VA-utredning och VA-illustration, **bilaga E**, är markerade som allmänna ledningar.

### Armada

Armada svarar för utbyggnad av samtliga anläggningar, inklusive VA, belägna inom den egna kvartersmarken, som behövs för Detaljplanens genomförande. Armada nyanlägger även den GCL-väg som finns i detaljplanen, vilken ska uppfylla kommunal standard och utformas i enlighet med upprättat gestaltungsprogram, **bilaga B**, och Kommunen ska ges tillfälle att granska och godkänna handlingar innan utbyggnad. Granskningstiden uppgår till 3 veckor. Efter eventuella justeringar av handlingarna tillkommer ytterligare 3 veckors granskningstid, räknat från den dag Kommunen fått ta del av reviderade handlingar.

Armada övertar ÖSVABs ansvar, enligt § 9, 1 stycket, för projektering och utbyggnad av allmänna VA-anläggningar (ledning för spillvatten och dagvatten samt serviser för vatten,

spillvatten och dagvatten) som behövs för detaljplanens genomförande, **bilaga F**. ÖSVAB ska ges tillfälle att granska och godkänna granskningshandlingar innan utbyggnad, se generella bestämmelser § 9. Efter slutbesiktning fakturerar Armada utbyggnadskostnad för spillvatten och dagvatten till ÖSVAB. ÖSVAB bekostar VA-ledningar och schakt för VA-ledningar upp till terrassbotten för gatan, se **bilaga F**.

### Exploatörerna

För de gemensamma ytorna inom kvartersmarken (g i Detaljplanen) ansvarar Exploatörerna gemensamt för anläggandet av exempelvis torgyta, infartsgata, dagvattenhantering etc., om inte Exploatörerna avtalar om annat. Kvartersmarken skall anläggas och utformas i enlighet med upprättat gestaltungsprogram, **bilaga B**. Anläggningar för dagvatten och VA ska anläggas i enlighet med upprättad VA-utredning och VA-illustration, **bilaga E**.

### Kommunen

Kommunen skall enligt Lag (2007:1 091) om offentlig upphandling utföra anläggningarna inom allmän platsmark. Kommunen bygger ut parken, Armada utför GCL-vägen och den parkväg som leder från gångbro till parken, samt trappa från gångbro till Norrgårdsvägen i en samordnad utbyggnad, se **bilaga G**.

### Generella bestämmelser § 9

Det allmänna VA-ledningssystemet för exploateringsområdet skall projekteras och utföras i enlighet med vid varje tidpunkt gällande Roslagsvattens VA-standard eller motsvarande.

I god tid före arbetenas påbörjande ska granskningshandlingar överlämnas till ÖSVAB för skriftligt godkännande inom fyra veckor från överlämnandet. ÖSVABs godkännande befriar inte Armada från ansvaret för handlingarnas riktighet. ÖSVAB äger rätt att efter skriftlig anmälan utan kostnad avbryta pågående exploateringsarbete i avvaktan på att godkända arbetshandlingar inkommer.

ÖSVAB och Österåkers kommun äger på Armadas bekostnad rätt att, med obegränsad tillgång till arbetsplatsen, utföra kontroll under byggtiden. Armada ska kalla ÖSVAB till startmöte samt till samtliga byggmöten.

Armada åtar sig det ansvar som åvilar såväl byggherre som exploatör. För de anläggningar som Armada ska överlämna till ÖSVAB enligt detta Avtal åtar sig Armada gentemot ÖSVAB det ansvar, inklusive funktionsansvar och garantiansvar, som enligt allmänna bestämmelser för totalentreprenör avseende byggnads-, anläggnings- och installationsarbete, som ABT 06, åvilar en entreprenör gentemot en beställare.

Under hela byggtiden skall Armada tillse att trafik på angränsande vägar inom och i anslutning till exploateringsområdet kan ske på ett trafiksäkert sätt och att erforderliga skyddsåtgärder vidtas för undvikande av skada på liv och egendom.

## 10. Ersättningar och betalningsföreskrifter

Armada ska till ÖSVAB betala ersättning för:

### Anläggningsavgifter

Anläggningsavgift faktureras enligt ÖSVABs gällande VA-taxa när förbindelsepunkt meddelas. Anläggningsavgift faktureras enligt beviljade bygglov. Anläggningsavgifter faktureras inklusive



moms. Avdrag skall göras motsvarande tidigare erlagd avgift inom fastigheten Hacksta 1:72 samt inom berörd del av Berga 6:43.

### **Armada skall till kommunen betala ersättning för:**

#### *Detaljplanearbete*

Ersättning för upprättande av Detaljplanen regleras i Planeringsavtalet mellan Kommunen och Armada Bostäder AB. Exploatörerna får i separat överenskommelse reglera en eventuell omfördelning av kostnaderna mellan parterna.

#### *Anläggningar inom allmän platsmark*

Kostnaderna för anläggningar inom allmän platsmark fördelas enligt följande:

- Exploatörerna bekostar omläggning och upprustning av befintlig gång- och cykelväg (i detaljplanen utmärkt som GCL-väg och belägen mellan bostadshus 2 och 3) samt projektering och anläggande av den parkväg som leder från gångbron ner till parken och trappa från gångbron mot Norrgårdsvägen, **bilaga G**. Samtliga anläggningar ska uppfylla kommunal standard.
- Allmän plats, park (PARK i Detaljplanen). Ett parkområde med lekytor ska anläggas i enlighet med upprättat gestaltungsprogram, **bilaga B**. Exploatörerna bidrar gemensamt med 1 500 000 kronor för den park som ska anläggas inom allmän platsmark. Kommunen bekostar resterande del av parken. Kommunen fakturerar Armada för Exploatörernas bidrag efter att slutbesiktning av parken har skett.

För god ordnings skull antecknas att de anläggningar som Kommunen ska utföra och äga kommer att ligga inom mark som inte tillhör eller på annat sätt disponeras av Exploatören. Kostnader för anläggningar inom allmän platsmark är att betrakta som gatukostnadsavgifter och därmed ej momspliktigt. Ovan nämnt bidrag avseende park omfattas därför ej av moms.

#### *Fastighetsbildningsåtgärder samt marköverlåtelse*

Armada bekostar de fastighetsregleringsåtgärder som krävs för överföring av mark från Berga 11:1 och Hacksta 1:1 till Armadas fastigheter Hacksta 1:72 samt Berga 6:43. Åtgärderna skall ske genom fastighetsreglering. Ersättning för marköverlåtelse ska ske enligt överenskommelse i Markoptionsavtalet, **bilaga A**. Överlåtelse av mark från Armadas fastigheter Berga 6:43 och Hacksta 1:72 till Kommunens fastigheter Berga 11:1 och Hacksta 1:1 sker genom fastighetsreglering. Ingen ersättning utgår för den park som överförs till kommunens fastigheter.

Exploatörerna bekostar gemensamt de fastighetsbildnings- och anläggningsåtgärder som krävs inom kvartersmark för Detaljplanens genomförande, vilket bland annat omfattar bildande av gemensamhetsanläggning alternativt servitut för parkeringar, torgytor och dagvattenhantering.

Armada har kommit överens med Förvaltnings AB Odalen om en lämplig fördelning av de kostnader som uppkommer för genomförandet av Detaljplanen. Avtalet utgår från denna överenskommelse som innebär att Armada Bostäder AB står för 60 % av kostnaderna och Förvaltnings AB Odalen står för resterande 40 % av kostnaderna som uppkommer för Detaljplanens genomförande.

Sker ingen annan överenskommelse mellan parterna förutsätts att samma fördelning gäller i fråga om ovanstående gemensamma Lantmäterikostnader för genomförandet av Detaljplanen.

### *Genomförande*

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 H**. Preliminär tidsåtgång skall upprättas innan detaljplanens genomförande. Tidsåtgång för Kommunen anställda uppskattas i detta skede till omkring 100 timmar. Tidsåtgången är en endast en uppskattning, nedlagd tid kommer att faktureras.

## 11. Besiktningar

Förbesiktning av kommunal allmän platsmark i anslutning till Exploateringsområdet (exempelvis Norrgårdsvägen) ska ske innan genomförandet av detaljplanen påbörjas. Uppföljande besiktning efter avslutad byggnation skall genomföras med utgångspunkt i förbesiktningen. Besiktningarna ska ske av Kommunen i samråd med Exploatörerna och bekostas av Exploatörerna. Exploatörerna ska ersätta Kommunen för eventuella skador som uppkommer i samband med byggnationen inom Exploateringsområdet.

För de anläggningar som Armada utför inom allmän plats, **bilaga G**, skall Kommunen ges tillfälle att granska och godkänna handlingar samt slutbesiktiga anläggningar innan ansvaret för anläggningarna övergår till Kommunen.

För de VA-anläggningar som Armada anlägger skall ÖSVAB ges tillfälle att granska och godkänna handlingar samt slutbesiktiga anläggningar innan ansvaret för anläggningarna övergår till ÖSVAB. ÖSVAB skall även ges tillfälle att granska handlingar rörande flytt av VA-ledning inom kvartersmark. Granskningstiden uppgår till fyra veckor.

Funktionsprov ska utföras och bekostas av Armada före anmälan om slutbesiktning. Slutbesiktning skall utföras på fullt färdiga anläggningar (vägar skall vara asfalterade).

Armada skall senast två veckor före slutbesiktning kalla till försyn på färdiga exploateringsanläggningar. Besiktning enligt ovan skall inte utföras under tiden december – april om inte väderförhållandet tillåter att besiktning genomförs.

Armada skall till ÖSVAB i samband med anmälan till slutbesiktning överlämna relationshandlingar. Relationsritningarna skall levereras digitalt i både pdf- och AutoCAD-format i RH2000 respektive Sweref 99 18 00. Relationshandlingarna ska bestå av både plan- och profilritningar.

Armada garanterar att ingen inflyttning sker innan slutbesiktning av allmänna VA-anläggningar är avslutad och godkänd.

Armada bekostar samtliga besiktningar. Senast en månad före garantitidens utgång ska exploitören hos ÖSVAB begära garantibesiktning av anläggning. Om sådan begäran framställts senare, förlängs garantitiden i motsvarande mån. Ansvar samt garantiider gäller enligt ABT 06.

## 12. Ledningar

Flytt av befintlig vattenledning inom Exploateringsområdet är nödvändigt för att genomföra den tänkta exploateringen. Armada ansvarar för och Exploatörerna bekostar flytt av ledningen och samråder arbetet med ÖSVAB. Arbeten med ledningarna skall utföras i enlighet med Roslagsvatten AB:s VA-standard. Även flytt av övriga ledningar, som kan krävas för att genomföra Detaljplanen, bekostas av Exploatörerna.

## 13. Tvistelösning

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

## 14. Överlåtelse av avtal/mark

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

## 15. Ändringar och tillägg

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

---

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

Ort, datum


Ort, datum

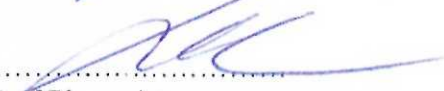
.....  
Michaela Fletcher  
Kommunstyrelsens ordförande  
Österåkers Kommun

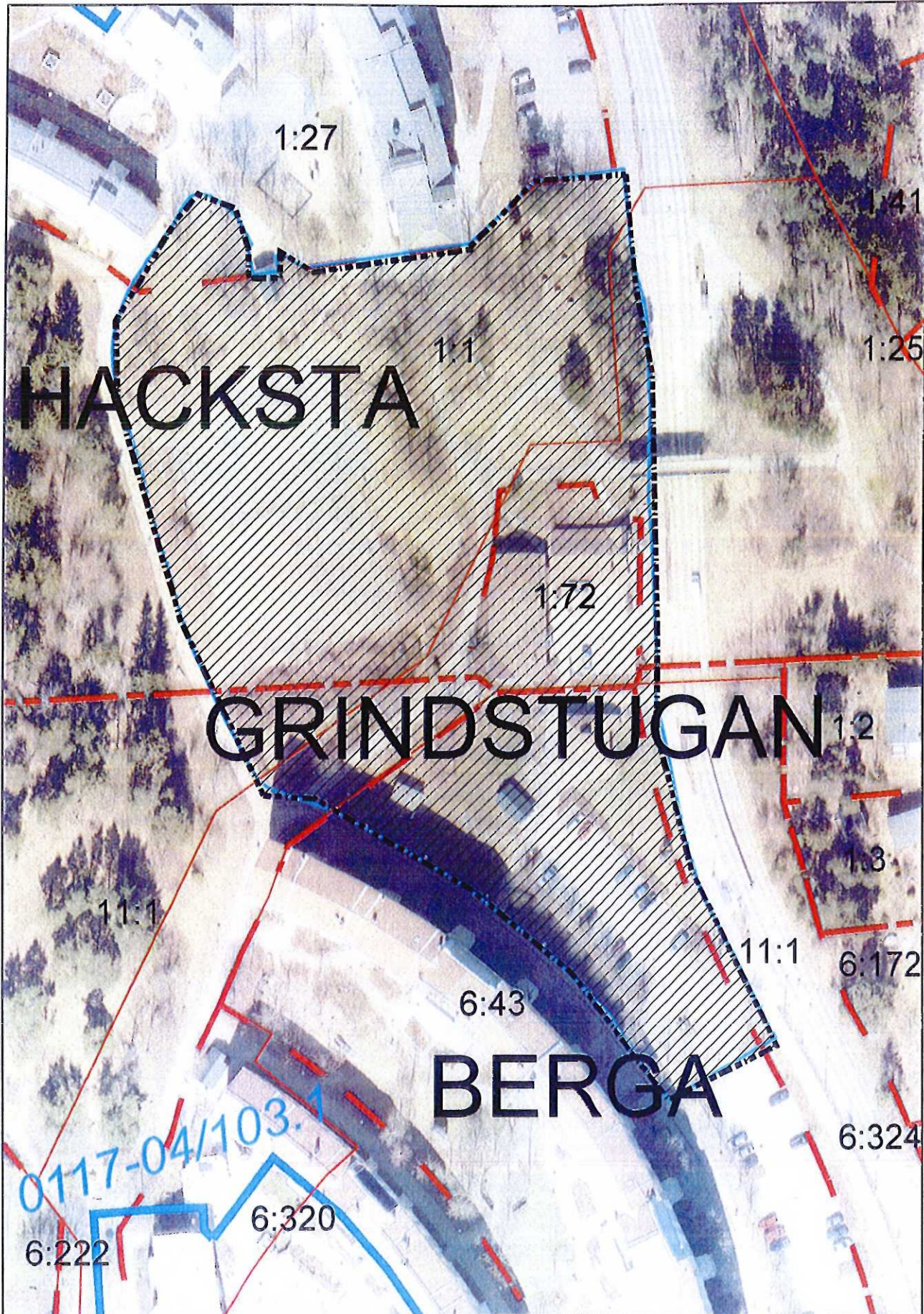
.....  
Fredrik Nestor  
Exploateringschef  
Österåkers Kommun

Ort, datum Åkerberg, 2015/11/2

Ort, datum Åkerberg  
2015-11-28

.....  
  
Mikael Algvere  
Österåkersvatten AB

.....  
  
Leif Blomquist  
Armada Bostäder AB



Exploateringsområdet, tillika detaljplaneområdet

*MCA*

## Ansökan om ledningsrätt

Kommun: Österåker

### Parter:

1. Armada Bostäder AB (org.nr. 556374-9539) Box 505, 184 25 Åkersberga, som lagfaren ägare av fastigheterna Hacksta 1:72 samt Berga 6:43.
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 Norrgårdshöjden som övergår från allmän platsmark till kvartersmark och är markerade med U-område i bifogad detaljplanekarta (lagakraftvunnen).

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. Armada upplåter erforderligt utrymme inom sina fastigheter utan ersättning.

3. Förrättningskostnaderna för denna ledningsrättsförrättning skall betalas av Armada Bostäder AB.


---

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

Åkersberga  
Armada Bostäder AB

Åkersberga 2015/11/12  
Österåkersvatten AB

.....  
Leif Blomquist  
VD  
Armada Bostäder AB

.....  
  
Mikael Algvere  
VD  
Österåkersvatten AB



# Va-utredning Norrgårdshöjden, Österåkers kommun

## Underlag för detaljplan

Beställare: Armada

Uppdragsnummer: 2511

Utredare: Niclas Elvsén

Uppdragsansvarig: Camilla Järned

Sidan 1 av 3

2015-03-27

Granskningshandling

*AA*



## 1. Inledning

På Norrgårdshöjden i Åkersberga planeras en exploatering med 3 flerbostadshus på total cirka 75 lägenheter samt ett vårdboende med 54 vårdplatser. Denna utredning tas fram som underlag för detaljplanearbetet på uppdrag av Armada.

Planområdet ligger i östra delen av Åkersberga väster om Norrgårdsvägen och gränsar i norr mot naturområde, väster mot g/c-väg och söder mot parkeringsytor.

## 2. Befintliga förhållanden

Idag finns byggnader med ca 310 m<sup>2</sup> yta med till hörande parkering på 500 m<sup>2</sup> där det mesta av regnvattnet leds till det kommunala dagvattennätet. I västra delen av området ligger en idrottplats av asfalt med avrinning mot naturmark.

I södradelen av området finns en parkering som är ansluten till det kommunala nätet.

På östrasidan ligger det kommunala dag-, spill och vattenledningar. Där finns även en förbindelsepunkt till befintlig bebyggelse.

Norr om området finns det dagvattenledningar som tillhör Akelius.

Genom området ligger en kommunal vattenledning.

Ingen geoteknisk undersökning har utförts men berg finns i dagen och marken består av postglacial lera enligt SGU kartvisare.

Fastighet ligger på en högpunkt/kulle vilket gör att det inte tillkommer ytvatten från kringliggande ytor.

## 3. Dagvattenlösningar

I och med exploateringen ökar den hårdgjorda ytan och naturliga infiltrations ytor minskar. Vid kraftiga regn har Åkersberga problem med dagvatten i centrum. För att inte öka flödet till ledningsnätet behövs dagvattnet tas om hand lokalt inom fastigheten (LOD).

Befintliga jordlager av lera och berg har dålig infiltration/perkolation samt begränsat med ytor för infiltration vilket ger fördröjning av dagvattnet som lämpligt åtgärd. Träd har en bra förmåga att ta upp vatten och eftersom det behövs göras skelettjordar för träd som ska placeras i gatan kan skelettjorden och magasin av makadam kombineras. Som alternativ finns dagvattenkasseter vilka ger mer volym på mindre yta men kostar mer att anlägga.

Då befintlig förbindelsepunkt ligger för högt för självfall föreslås att det upprättas en ny. En ny ledning från kommunens ledning i södra delen skulle möjliggöra detta.

Akelius ledningar norrut skulle kunna användas med den fördelen att de leder vattnet bort från centrum men skick och kapacitet är okända.

Områdets lägsta delar behöver pumpas. Även område söder om hus 3 kan användas för magasin.

Vid kraftigare regn ska sekundära avrinningsvägar säkerställas t ex genom avrinning på väg.

Ingen rening bedöms behövas då det är få parkeringsplatser på gatan.

d.0  
A



#### 4. Beräkningar

Enligt Dagvattenstrategi för Österåker och Svenskt Vattens P110 (som troligtvis kommer att vara gällande vid byggnation) ska ledningar dimensioneras med ett 5-års återkomsttid för fylld ledning och 20-års återkomsttid för trycklinje i marknivå och en klimatfaktor på 1,2.

En effektiv volym magasinerna på ca 41 m<sup>3</sup> för bostadshuset och ca 29 m<sup>3</sup> för vårdboendet har beräknats med P90 bilaga 7 och med följande värden Z=19, avtappning 20l/s (Roslagsvattens krav), rinntid 5 min och åtkomsttid 60 månader.

#### 5. Spillvatten

Befintlig förbindelsepunkt kan brukas av bostadshuset

För att få självfall upprättas ny förbindelsepunkt för vårdboendet. Från lägsta våningen måste troligtvis spillvatten ändå pumpas.

#### 6. Vatten

Roslagsvattens vattenledning bör läggas om och placeras i den planerade gatan för att möjliggöra för träd och dylikt utanför u-området. Befintlig förbindelsepunkt kan brukas av bostadshuset

Ny förbindelsepunkt upprättas för vårdboendet.

*Handwritten marks:*  
A small blue checkmark or signature-like mark.  
A larger blue scribble or signature-like mark below it.









## Bilaga H

### 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

Mark- och genomförandeavtal  
Norrgårdshöjden  
Grundbulten 13943 AB (under namnändring till Odalen Hacksta AB)

Österåkers Kommun

1(7)

## MARK- OCH GENOMFÖRANDEAVTAL

### Norrgårdshöjden (Hacksta 1:72 m.fl.)

**Parter:** Österåkers Kommun, Grundbulten 13943 AB (under namnändring till Odalen Hacksta AB) samt Österåkersvatten AB

2015-10-27

#### Bilagor:

Bilaga A	Markoptionsavtal mellan Kommunen och Förvaltnings AB Odalen. Biläggs ej.
Bilaga B	Förslag till detaljplan, illustrationsplan, plan- och genomförandebeskrivning samt gestaltungsprogram. Biläggs ej
Bilaga C	Gräns för exploateringsområdet, tillika detaljplaneområdet
Bilaga D	Värdeutlåtande, daterat 2015-08-27
Bilaga E	Köpekontrakt, del av Hacksta 1:1 samt del av Berga 11:1
Bilaga F	VA-utredning samt VA-illustration, 2015-03-27 resp. 2015-10-06
Bilaga G	Anläggningar inom allmän plats som utförs av Armada
Bilaga H	Tidsersättning

Hi

## MARK- OCH GENOMFÖRANDEAVTAL

Detta avtal om exploatering av Norrgårdshöjden i Österåkers Kommun, framöver benämnt **Avtalet**, har träffats mellan

1. Österåkers Kommun, **Kommunen**, 212000-2890, 184 86 Åkersberga, ägare av Berga 11:1 och Hacksta 1:1
2. Österåkersvatten AB, **ÖSVAB**, 556482-7946, Sågvägen 2, 184 86 Åkersberga
3. Grundbulten 13943 AB (under namnändring, Odalen Hacksta AB), **Odalen**, 559027-3305, Bp Bolagspartner AB, Box 1067, 221 04 Lund

Ytterligare ett mark- och genomförandeavtal för Norrgårdshöjden kommer att tecknas med Armada Bostäder AB, den andra Exploatören inom området. Odalen och Armada Bostäder AB benämns nedan gemensamt för **Exploatörerna**.

### 1. Bakgrund

Kommunen och Armada Bostäder AB har tidigare träffat ett planeringsavtal undertecknat 2014-06-25 respektive 2014-06-27, nedan benämnt **Planeringsavtalet**, rörande planläggning av Norrgårdshöjden (Hacksta 1:72). 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:

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

Kommunen och Odalen har undertecknat ett markoptionsavtal, **Markoptionsavtalet, bilaga A**, gällande överlåtelse av mark från Kommunen till Odalen i enlighet med upprättad detaljplan.

Kommunen har tillsammans med Exploatörerna upprättat ett förslag till ny detaljplan för Norrgårdshöjden, **Detaljplanen, bilaga B**.

### 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.

*Handwritten initials:*  
cst  
A

### 3. Exploateringsområdet

Exploateringsområdet, markerat i **bilaga C**, är beläget i centrala Åkersberga, omkring 900 meter från Åkersberga station och omfattar ca 1,2 ha. Området består av delar av fastigheterna Berga 6:43, Berga 11:1, Hacksta 1:1 samt hela Hacksta 1:72, vilka i Detaljplanen planläggs för Bostad (B), vård- och omsorgsboende eller bostäder (D<sub>1</sub>, B) samt allmän platsmark, Park och GCL-väg.

### 4. Planavgift

Då Exploatörerna 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.

#### *Marköverlåtelse*

Överlåtelse av mark skall ske mellan Kommunen och Odalen. Kommunen äger fastigheterna Berga 11:1 och Hacksta 1:1, vilka delvis ligger inom Exploateringsområdet.

Odalen skall av Kommunen förvärva ett markområde som skall avstyckas respektive fastighetsregleras från del av Berga 11:1 samt del av Hacksta 1:1. Markområdet ska omfatta ca 350 kvm av fastigheten Berga 11:1 samt omkring 1 800 kvm av Hacksta 1:1.

Kommunen ansvarar för att ansökan om förrättning för del av Kommunens fastigheter Berga 11:1 och Hacksta 1:1 skickas in till Lantmäteriet. Till ansökan bifogas undertecknat köpekontrakt, **bilaga E**. Parterna är överens om att fastighetsbildning i första hand ska ske genom en avstyckning av del av Berga 11:1, vilket följs av en fastighetsreglering där del av Hacksta 1:1 sedan överförs till den nya fastigheten. Anser Lantmäteriet att fastighetsbildning ej kan ske på detta sätt är parterna överens om att tillsammans med Lantmäteriet hitta en bra och tidseffektiv lösning.

Ansökan om fastighetsbildning skall ske snarast, men senast tre månader efter att Detaljplanen vunnit laga kraft, om inte parterna kommer överens om annan tidpunkt. Ansökan om övriga förrättningsåtgärder som krävs för genomförandet av Detaljplanen sker på initiativ av Odalen. Samtliga för genomförandet av detaljplanen erforderliga förrättningsåtgärder skall om möjligt ske vid samma tidpunkt.

### 6. Köpeskilling

Marken som skall överlåtas till Odalen från Kommunens fastigheter Berga 11:1 och Hacksta 1:1 skall ersättas i enlighet med upprättat värdeutlåtande, **bilaga D**, kopplad till Markoptionsavtalet.

Överlåtelse av mark från Kommunens fastighet Berga 11:1 till Odalen regleras i särskilt upprättat köpekontrakt, **bilaga E**. Överlåtelse av mark från Kommunens fastighet Hacksta 1:1 kommer att regleras i särskild överenskommelse om fastighetsreglering.

Odalen står för samtliga övriga kostnader kopplade till marköverlåtelsen, exempelvis kostnader för lagfart och ansökan om inteckningar.

## 7. Upplåtelse av rättigheter

Armada Bostäder AB skall ge ÖSVAB rätt att utan ersättning bilda ledningsrätt inom det område som i planen är utlagt som U-område. Området kan komma att omfattas av en gemensamhetsanläggning där Odalen deltar. Vid bildande av ledningsrätt skall denna ge ÖSVAB rätt att för all framtid anlägga, underhålla och förnya de ledningar och tillhörande anordningar för VA som krävs för Detaljplanens genomförande. Exploatörerna reglerar sinsemellan de kostnader som uppkommer för bildande av ledningsrätt.

## 8. Elförsörjning

Vid Exploateringsområdets anslutning till eldistributionsnätet skall Odalen följa den lokala nätägarens anvisningar.

Belysning av inom Exploateringsområdet belägen kvartersmark, tillhörande Odalen, skall anordnas och bekostas av Odalen. Belysning belägen inom allmän platsmark (dock ej inom anlagd park) i anslutning till planlagd GCL-väg samt parkväg bekostas av Exploatörerna. Kommunen ansvarar för drift och underhåll av belysning inom allmän platsmark efter godkänd slutbesiktning.

Måste, inom Exploateringsområdet befintliga, elledningar på grund av exploateringen ändras eller flyttas ankommer det på Exploatörerna att överenskomma med nätägaren om erforderliga arbeten och villkoren för dessa.

## 9. Anordnande av allmänna och gemensamma anläggningar

### ÖSVAB

Exploateringsområdet är beläget inom kommunens verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten, vilket innebär att ÖSVAB enligt detta avtal svarar för att upprätta förbindelsepunkter fram till fastigheterna inom Exploateringsområdet. ÖSVAB:s ansvar gäller ledningar som i upprättad VA-utredning och VA-illustration, **bilaga F**, är markerade som allmänna ledningar.

Armada övertar ÖSVABs ansvar, enligt stycke 1, för projektering och utbyggnad av allmänna VA-anläggningar (ledning för spillvatten och dagvatten samt serviser för vatten, spillvatten och dagvatten) som behövs för detaljplanens genomförande. ÖSVAB ska ges tillfälle att granska och godkänna granskningshandlingar innan utbyggnad, se nedan. Efter slutbesiktning fakturerar Armada utbyggnadskostnad för spillvatten och dagvatten till ÖSVAB. ÖSVAB bekostar Va-ledningar och schakt för va-ledningar upp till terrassbotten för gatan.

### Odalen

Odalen svarar för utbyggnad av samtliga anläggningar belägna inom den egna kvartersmarken, som behövs för Detaljplanens genomförande. Servisanmälan ska inlämnas till ÖSVAB innan anslutning till allmänna VA-ledningar får ske.

### Exploatörerna

För de gemensamma ytorna inom kvartersmarken (g i Detaljplanen) ansvarar Exploatörerna gemensamt för anläggandet av exempelvis torgyta, infartsgata, dagvattenhantering etc., om inte Exploatörerna avtalar om annat. Kvartersmarken skall anläggas och utformas i enlighet med

ck  
h



upprättat gestaltungsprogram, **bilaga B**. Anläggningar för dagvatten och VA inom detaljplaneområdet ska anläggas i enlighet med upprättad VA-utredning och VA-illustration, **bilaga F**.

### Kommunen

Kommunen skall enligt Lag (2007:1 091) om offentlig upphandling utföra anläggningarna inom allmän platsmark. Kommunen bygger ut parken och Armada utför GCL-vägen och den parkväg som leder från gångbro till parken, samt trappa från gångbro till Norrgårdsvägen för en samordnad utbyggnad, se **bilaga G**.

## 10. Ersättningar och betalningsföreskrifter

### Odalen ska till ÖSVAB betala ersättning för:

#### *Anläggningsavgifter*

Anläggningsavgift faktureras enligt ÖSVABs gällande VA-taxa när förbindelsepunkt meddelas. Anläggningsavgift faktureras enligt beviljade bygglov. Anläggningsavgifter faktureras inklusive moms.

### Odalen skall till kommunen betala ersättning för:

#### *Anläggningar inom allmän platsmark*

Kostnaderna för anläggningar inom allmän platsmark fördelas enligt följande:

- Exploatörerna bekostar omläggning och upprustning av befintlig gång- och cykelväg samt projektering och anläggande av den parkväg som leder från gångbron ner till parken och trappa från gångbron mot Norrgårdsvägen, **bilaga G**. GCL-vägen och belysningen ska efter upprustning uppfylla kommunal standard. Armada utför nämnda åtgärder och Exploatörerna reglerar betalning i enlighet med nedanstående fördelning.
- Allmän plats, park (PARK i Detaljplanen). Ett parkområde med lekytor ska anläggas i enlighet med upprättat gestaltungsprogram, **bilaga B**. Exploatörerna bidrar gemensamt med 1 500 000 kronor. Kommunen bekostar resterande del av parken. Kommunen fakturerar Armada för Exploatörernas bidrag efter att slutbesiktning av parken har skett.

För god ordnings skull antecknas att de anläggningar som Kommunen ska utföra och äga kommer att ligga inom mark som inte tillhör eller på annat sätt disponeras av Exploatören. Kostnader för anläggningar inom allmän platsmark är att betrakta som gatukostnadsavgifter och därmed ej momspliktigt. Ovan nämnt bidrag avseende park omfattas därför ej av moms.

#### *Fastighetsbildningsåtgärder samt marköverlåtelse*

Kommunen bekostar den avstyckning och fastighetsreglering som krävs för bildande av en ny fastighet som Odalen skall köpa av Kommunen. Exploatörerna bekostar övriga fastighetsbildnings- och anläggningsåtgärder som krävs för Detaljplanens genomförande, vilket bland annat omfattar bildande av gemensamhetsanläggning alternativt servitut för parkeringar, torgytor och dagvattenhantering.

Odalen har kommit överens med Armada Bostäder AB om en lämplig fördelning av de kostnader som uppkommer för genomförandet av Detaljplanen. Avtalet utgår från denna överenskommelse

som innebär att Armada Bostäder AB står för 60 % av kostnaderna och Förvaltnings AB Odalen står för resterande 40 % av kostnaderna som uppkommer för Detaljplanens genomförande.

Sker ingen annan överenskommelse mellan parterna förutsätts att samma fördelning gäller i fråga om ovanstående gemensamma Lantmäterikostnader för genomförandet av Detaljplanen.

#### *Genomförande*

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 H**. Preliminär tidsåtgång för Kommunen anställda skall upprättas innan detaljplanens genomförande men uppskattas i detta skede till omkring 100 timmar. Tidsåtgången är endast en uppskattning, nedlagd tid kommer att faktureras.

### 11. Besiktningar

Förbesiktning av kommunal allmän platsmark i anslutning till Exploateringsområdet (exempelvis Norrgårdsvägen) ska ske innan genomförandet av detaljplanen påbörjas. Uppföljande besiktning efter avslutad byggnation skall genomföras med utgångspunkt i förbesiktningen. Besiktningarna ska ske av Kommunen i samråd med Exploatörerna och bekostas av Exploatörerna. Exploatörerna ska ersätta Kommunen för eventuella skador som uppkommer i samband med byggnationen inom Exploateringsområdet.

För de anläggningar som Armada utför inom allmän plats, **bilaga G**, skall Kommunen ges tillfälle att granska och godkänna handlingar samt slutbesiktiga anläggningar innan ansvaret för anläggningarna övergår till Kommunen.

### 12. Ledningar

Flytt av befintlig vattenledning inom Exploateringsområdet är nödvändigt för att genomföra den tänkta exploateringen. Armada ansvarar för och bekostar flytt av ledningen och samråder arbetet med ÖSVAB. Arbeten med ledningarna skall utföras i enlighet med Roslagsvatten AB:s VA-standard. Även flytt av övriga ledningar (ex. el, data, tele), som kan krävas för att genomföra Detaljplanen, bekostas av Exploatörerna.

### 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.

Mark- och genomförandeavtal  
Norrårdshöjden  
Grundbulten 13943 AB (under namnändring till Odalen Hacksta AB)

Österåkers Kommun

7(7)

## 15. Ändringar och tillägg

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

---

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

Ort, datum


Ort, datum


.....  
Michaela Fletcher  
Kommunstyrelsens ordförande  
Österåkers Kommun

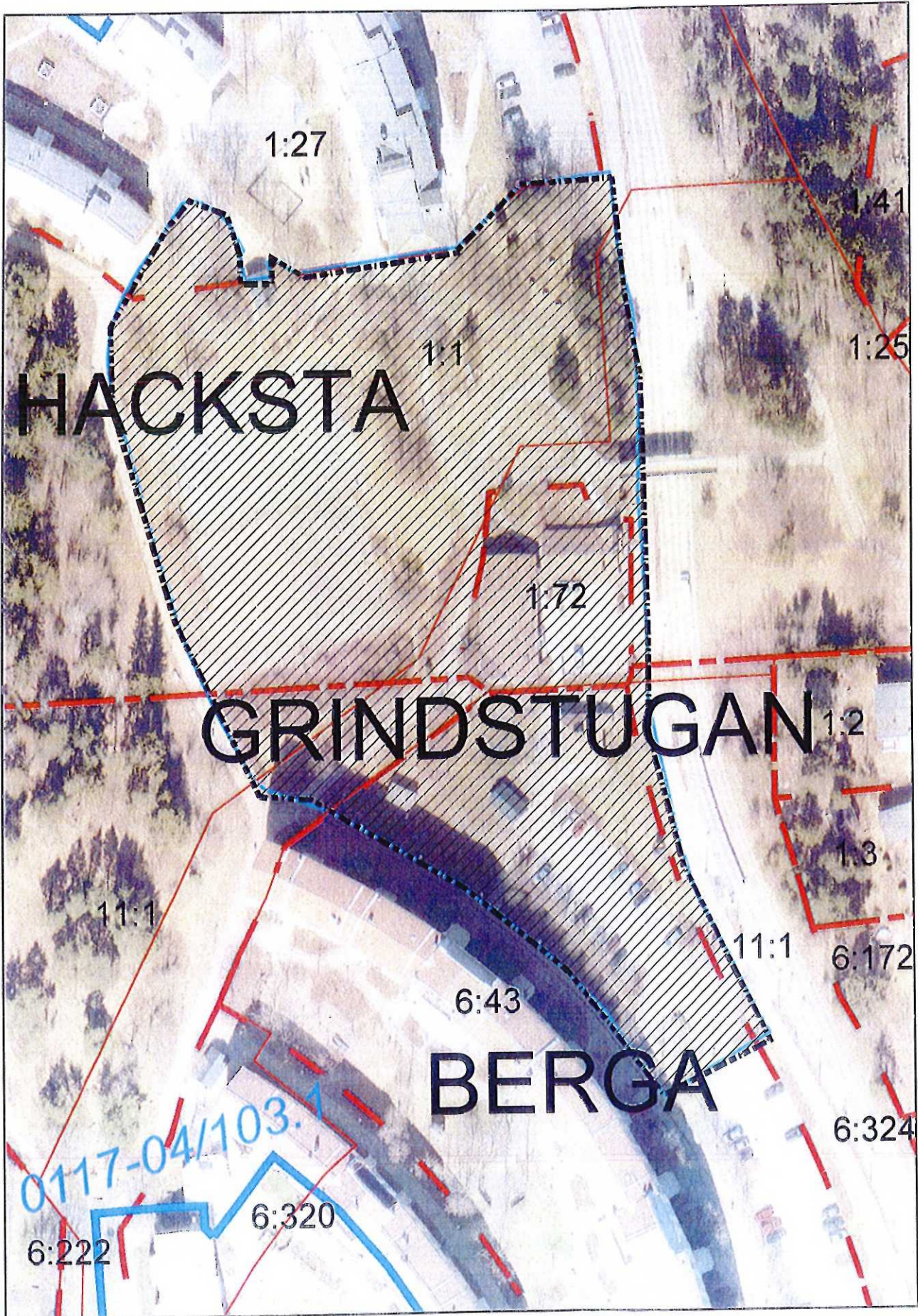
.....  
Fredrik Nestor  
Exploateringschef  
Österåkers Kommun

Ort, datum Åkersberg 2015-11-12

Ort, datum Stockholm 6/11-2015

  
.....  
Mikael Algvere  
VD  
Österåkersvatten AB

  
.....  
Alex Mabäcker Johansson  
Grundbulten 13943 AB  
(under namnändring till Odalen Hacksta AB)



Exploateringsområdet, tillika detaljplaneområdet

*Handwritten signature or initials.*

# Värdeutlåtande

avseende byggrätter för vårdboende och bostäder inom del av fastigheterna

## Hacksta 1:1 och Berga 11:1

i Österåkers kommun



2015-08-27

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB



*Handwritten signature*

## UPPDRAG/BESKRIVNING

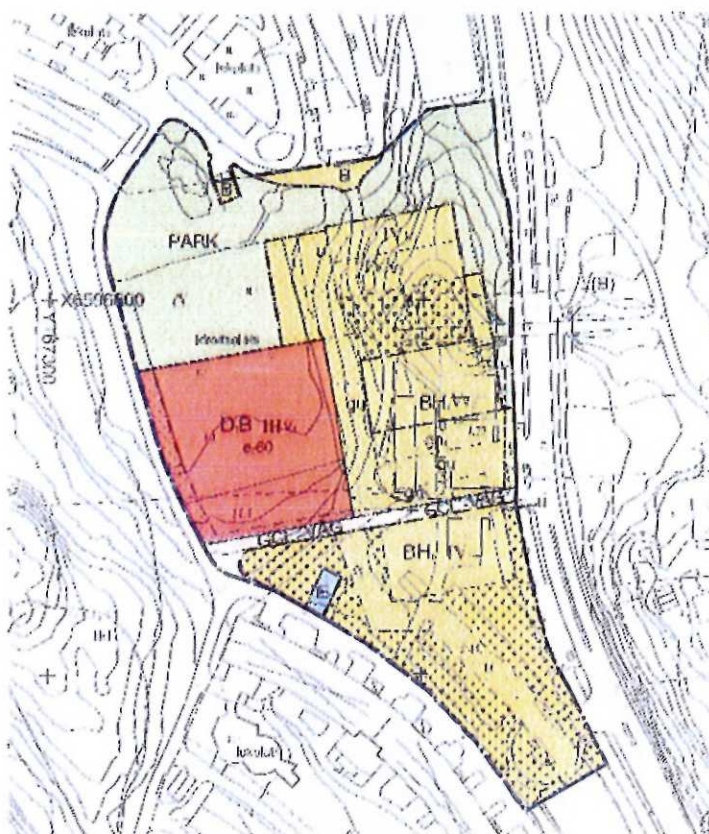
<i>Uppdragsgivare</i>	Österåkers kommun genom Elise Kieri.
<i>Bakgrund/syfte</i>	Värdeutlåtandet syftar till att bedöma byggrättsvärdet av mark för vårdboende och bostäder (med upplåtelseform bostadsrätt) inom del av fastigheterna Hacksta 1:1 och Berga 11:1 i Österåkers kommun. Markering enligt bilagd kartbilaga, se bilaga 1. Värdebedömningen avser inklusive gatubyggnadskostnader men exklusive VA-avgift.
<i>Värdetidpunkt</i>	Värdetidpunkt är aug 2015.
<i>Förutsättningar</i>	<p>Värdebedömningen förutsätter att värderingsobjektet är fastighetsbildat så att det kan säljas som en separat enhet på den öppna marknaden. För uppdraget gäller även bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande". Därtill är värdebedömningen gjord baserat på att det finns en laga kraft vunnen detaljplan som anger förväntad exploatering samt att erforderligt parkeringsbehov avses lösas med markparkering.</p> <p>Värderingen förutsätter att inga kostnader för eventuell marksanering, ledningsomflyttning (utöver anslutningsavgifter för VA etc) belastar värderingsobjektet samt att grundläggningsförhållandena är normala. Bedömda nivåer avser <b>exklusive</b> gatukostnader som av uppdragsgivaren har bedömts till 50 kr/kvm ljus BTA.</p>
<i>Underlag</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Kartunderlag/flygbilder.</li><li>- Ortsprismaterial.</li><li>- Besiktning 2014-04-23.</li><li>- Förslag till detaljplan</li></ul>
<i>Fastighetstyp</i>	Exploateringsfastighet.
<i>Läge</i>	Värderingsobjektet är beläget på inom tätorten Åkersberga och i bostadsområdet Berga i Österåkers kommun. Området utgörs av främst flerbostadshusbebyggelse. Inom gångavstånd på ca 1 km i centrala Åkersberga finns all erforderlig samhällsservice samt kollektivtrafik såsom Roslagsbanan. Viss service och busshållplats finns inom närmare avstånd. I det direkta närområdet finns en pizzeria och en förskola.

*Servitut, ga etc,*

Vid värdebedömningen förutsätts att värderingsobjektet ej omfattas av några belastningar i form av servitut, gemensamhetsanläggningar, nyttjanderätter etc. utöver vad som anges nedan.

*Planförhållanden*

För aktuellt markområde finns en äldre stadsplan från början av 1970-talet som anger att området skall utgöra allmän plats, park eller plantering. För området (rödmarkerat nedan) finns ett förslag till detaljplan som inrymmer vårdboende och bostäder inom aktuellt markområde.



**PLANBESTÄMMELSER**

Förklarande text för planbestämmelserna, inklusive hänvisningar till kommunstyrelsens beslut och planbestämmelserna i Österåkers kommun.

- GRÄNSER**
  - Fastighetsgränser
  - Kommungränser
  - Byggnadsgränser
- ANLÄGGNINGAR OCH ÖVRIGT**
  - PARK** - Begränsad allmän plats
  - DB** - Detaljplan för bostäder och vårdboende
  - BH** - Bostadsområde
- STORNING**
  - B** - Bostadsområde
  - DB** - Detaljplan för bostäder och vårdboende
  - DB III 4, 6-60** - Detaljplan för bostäder och vårdboende
  - BH** - Bostadsområde
- UTVÄRTNINGAR OCH FÖRHÅLLANDEN**
  - GA** - Gemensamhetsanläggning
- ÖVRIGT**
  - GA** - Gemensamhetsanläggning

- STORNING**
  - B** - Bostadsområde
  - DB** - Detaljplan för bostäder och vårdboende
  - DB III 4, 6-60** - Detaljplan för bostäder och vårdboende
  - BH** - Bostadsområde
- ANLÄGGNINGAR OCH ÖVRIGT**
  - GA** - Gemensamhetsanläggning

Marken får bebyggas med trevåningshus jämte en souterrängvåning. Garage får ej anordnas. Största byggnadsarea i procent av fastighetsarea får vara 60. Planen förväntas vinna laga kraft 23 november.

*Tomtbeskrivning*

Aktuellt område är idag obebyggt men utgörs av en grusad fotbollsplan samt en asfalterad lektyta för bl.a. bollspel och grönytor.

## VÄRDERING

### Metod

Syftet med värderingen är att bedöma marknadsvärdet av byggrätter för vårdbostäder och bostäder inom aktuellt markområde. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning av värderingsobjektet på den öppna marknaden. Här kommer marknadsvärdet av byggrätterna bedöms via direkta ortsprisjämförelser då den bedöms ge minst osäkerhet i bedömningen.

### Omdöme om värderingsobjektet

Värderingsobjektet ligger inom tätorten Åkersberga i Österåkers kommun. Omgivande bebyggelse utgörs av flerbostadshusfastigheter samt småhusbebyggelse och större friluftsområde. Läget bedöms som relativt gott för planerad bebyggelse med hänsyn till närheten till Åkersberga centrum till vilket besökande kan tas sig enkelt via bil eller kollektivtrafik.

### Ortsprisanalys vårdboende

För att bedöma ett byggrättsvärde för vårdbostäder genomfördes en ortsprisundersökning. Antalet förvärv inom Österåkers kommun är få men Forum har kännedom om ett förvärv.

Strax norr om Åkersberga i Österåkers kommun förvärvade S-By 19:1 KB under augusti 2005 mark av Armada för byggnation av äldreboende. Priset motsvarade ett byggrättsvärde på **1 200 kr/kvm BTA** eller ca 620 kr/kvm tomtarea. Därtill tillkommer exploateringskostnader om totalt 300 tkr samt kostnader för flytt av ledningar. Således är analysvärdet något högre.

Köpet i Österåkers kommun är dock relativt gammalt och med anledning av det utökades sökomfånget till att även omfatta fler kommuner inom regionen.



I Tyresö kommun förvärvade Krusleden Fastighets AB under maj 2007 fastigheten Krusmyntan 2 av Tyresö kommun. Köpeskillingen motsvarade ett byggrättsvärde på **1 000 kr/kvm BTA**. Tomten var ca 4 300 kvm. Krusleden Fastighets AB är idag ett dotterbolag till Hemsö och verksamheten på fastigheten utgörs av äldreboende.

Under 2008 vann Skanska via ett av sina dotterbolag (SMEBAB) en markanvisningstävling i centrala Uppsala avseende en byggrätt för särskilt boende. Köpeskillingen på 4,93 Mkr för ca 6 000 kvm mark baserades på ett å – pris på 875 kr/kvm BTA motsvarande 5 800 kvm BTA. Därtill tillkom gatukostnader på 1,45 Mkr motsvarande 250 kr/kvm BTA. Köpeskillingen motsvarade således totalt **1 125 kr/kvm BTA** inklusive gatukostnader men exkl. VA.

På del av fastigheten Grantorp 5:3 i Flemingsberg/Huddinge uppläts under augusti 2008 tomträtt för vårdverksamhet av Huddinge kommun. Tomträttsinnehavaren var Senectus. Tomträttsavgälden motsvarade en nivå på 94 kr/kvm BTA. Enligt praxis har tidigare tomträttsavgälden uppgått normalt till 3,75 % av fastighetens byggrättsvärde vilket härmed skulle motsvara ett värde på **2 500 kr/kvm BTA**.

I Norrtälje förvärvade Besqab Omsorgsboende fastigheten Gjutaren 5 för uppförandet av 48 lgh, vårdboende. Säljaren Norrtälje kommun försålde fastigheten under april 2009 för 3,5 Mkr. Byggrätten bedöms beaktat nuvarande byggnader till ca 4 000 kvm BTA varpå byggrättsvärdet bedöms ha motsvarat 875 kr/kvm BTA. Till köpeskillingen ankom att delvis anordna parkering på kommunens mark vilket utgör skäl till ett bedömt analysvärde på nivån **900 – 1000 kr/kvm BTA**.

Seniorgården förvärvade under april 2009 fastigheten Tulpansvampen 2 i Norrtälje för 5,0 Mkr men ägs numera av Äldreboendet Solbacka AB. Enligt detaljplan fick fastigheten exploateras med 2 100 kvm byggnadsarea i två plan, byggrätten bedöms motsvara 4 200 kvm BTA och köpeskillingen motsvarade därmed ca **1 200 kr/kvm BTA** inklusive gatukostnader.

Telge Fastigheter AB förvärvade under oktober 2010 fastigheterna Glasberga 1:132 och 1:133 av Fastighetsbolaget Glasberga KB för 7,157 Mkr inklusive gatukostnader men exklusive VA. Enligt förvärvaren Telge avses 64st bostadslägenheter för vård uppföras inklusive erforderliga utrymmen för personal, kök mm motsvarande totalt 5 800 kvm BTA. Köpeskillingen drygt **1250 kr/kvm BTA**. Fastigheten ligger belägen i utvecklingsområdet Glasberga Sjästad. Säljaren utgörs av exploatörer inom området bland annat JM, Riksbyggen, Södertälje kommun samt Telge Bostäder AB.

Lidingö stad beslöt efter markanvisningstävling under december 2010 att teckna marköverlåtelseavtal med Besqab Projekt och Fastigheter AB samt Silverhemmen Vård och Omsorg AB avseende försäljning av kvarteret Lagern. Köpeskillingen motsvarade ett byggrättsvärde på **3 772 kr/kvm BTA**. Näst högsta budet lagt av Seniorgården motsvarade 3 525 kr/kvm BTA.

Under 2011 träffade Södertälje kommun avtal om försäljning av Blodriskan 1 samt del av Brunnsäng 1:23, totalt 1200 kvm markareal, avseende byggrätter för bostadsändamål för funktionshindrade (LSS). Köpeskillingen uppgick enligt Södertälje kommun till 1,5 Mkr inklusive gatukostnader men exklusive VA vilket med en relativt liten byggrätt på 500 kvm BTA motsvarar **3 000 kr/kvm BTA**.

JM genom Seniorgården förvärvade under mars 2012 fastigheten Sköndal 1:14 i Stockholms kommun för 23,172 Mkr. På fastigheten avser Seniorgården uppföra ca 8 500 kvm BTA vård och omsorgsbostäder. Köpeskillingen motsvarar således ca **2 700 kr/kvm BTA**.

Fastigheten Emmaus 67 i Norrtälje kommun med en markareal om 8 522 kvm förvärvades under juni 2012 för 5 Mkr av Solbacka Harmoni AB av kommunen. Köpeskillingen motsvarade ett pris på **ca 1 200 kr/kvm BTA**.

I centrala Sundbyberg tecknade kommunen under 2013 markanvisningsavtal med Näckström fastighets AB avseende vårdbostäder och handelsändamål. Priset för den framtida köpeskillingen skall baseras på **3 000 kr/kvm BTA** för vårdändamål.

De redovisade köpen sammanfattas med följande tabell:

Kommun	Fastighet / Område	Datum	Kr/kvm BTA
Österåker	Åkersberga	200508	1 200
Tyresö	Krusmyntan 2	200705	1 000
Uppsala	Centrala Uppsala	2008	1 125
Huddinge	Flemingsberg	200808	2 500
Norrtälje	Gjutaren 5	200904	900-1000
Norrtälje	Tulpansvampen 2	200904	1 200
Södertälje	Glasberga Sjöstad	201010	1 250
Lidingö	Kv Lagern	201012	3 772
Södertälje	Blodrisikan 1, Brunnäng 1:23	2011	3 000
Stockholm	Sköndal 1:14, Sköndal	201203	2 700
Norrtälje	Emmaus 67	201206	1 200
Sundbyberg	Centrala Sundbyberg	2013	3 000

Ovanstående köp och upplåtelser visar på nivåer mellan 900 – 3 772 kr/kvm BTA men där ett flertal köp skett på nivån 900-1 250 kr/kvm BTA. Del av köpen är till viss del relativt gamla och prisutvecklingen bedöms ha varit positiv under de senaste åren. I de flesta fall bedöms parkeringsbehovet ha lösts genom markparkering vilket det även avses bli för den förväntade exploatering inom aktuellt markområde.

I Huddinge och i Sköndal i Stockholms kommun noterades två köp på nivån 2 500 respektive 2 700 kr/kvm BTA. Läget i Stockholm men även i Sundbyberg och på Lidingö bedöms dock vara något mer attraktivt varför byggrättsvärdet bedöms sökas något under denna nivå. Flertalet köp noteras även i Norrtälje men läget i Österåkers kommun bedöms dock vara mer efterfrågat varför nivån bedöms överstiga 1 200 kr/kvm BTA.

Läget synes till viss del avspegla sig i priserna även om undantag finns. Läget bedöms dock inte ha samma inverkan som för t.ex. byggrätter för bostadsrätter. Med hänsyn till ovanstående resonemang och redovisat ortsprismaterial bedöms marknadsvärdet av byggrätter för vårdboende i aktuellt läge kunna sökas på nivån mellan 1 500 – 2 000 kr/kvm BTA.

Sammanfattningsvis

Baserat på ovanstående bedöms byggrättsvärdet av mark för vårdboende inom aktuellt markområde till **1 850 kr/kvm BTA**.

## Ortsprisanalys bostäder

För att bedöma ett byggrättsvärde för bostadsbebyggelse genomfördes en ortsprisundersökning. Nedan redovisas ett flertal köp och markanvisningar som Forum har kännedom om. Köpen har skett i norr- och nordvästförorter till Stockholm, i Enköping samt inom Håbo kommun. Med kr/kvm BTA avses genomgående kr/kvm ljus BTA. Följande köp och markanvisningar har varit vägledande vid värdebedömningen:

Kommun	Fastighet / Område	Datum	Kr/kvm BTA	Upplåtelseform
Enköping	del av Romberga 23:14	2013	2 000	Bostadsrätt
Håbo	Bålsta Centrum	2015	2 000 - 2 250	Bostadsrätt
Järfälla	Söderdalen	2011	2 400	Bostadsrätt
Järfälla	Vattmyravallen	2011	3 500	Bostadsrätt
Järfälla	Kallhällsparken	2014	3 000	Bostadsrätt
Järfälla	Barkarbystaden (Åke Sundvall etapp 1-4)	2015	4 500	Bostadsrätt
Knivsta	Gredelby 7:72	2014	1 800	Bostadsrätt
Stockholm	Hässelby Villastad 28:1	2014	4 200	Bostadsrätt
Upplands Väsby	Fyrklövern	2014	2 300	Bostadsrätt
Upplands Väsby	Östra Frestaby	2015	2 500	Bostadsrätt
Upplands-Bro	Del av Kungsängens Kyrkby 2:1	2013	2 700	Bostadsrätt

### Enköping

Del av fastigheten Romberga 23:14, området Kyrkoherdens fiskevatten såldes i oktober 2013 av Enköpings kommun genom markanvisningstävling. Området är beläget precis norr om stationen. Området är cirka 53 000 kvm och bedöms kunna inrymma cirka 400 lägenheter. Markanvisningen fördelades med cirka 200 lägenheter till Bygg-Fast AB (hyresrätter) och cirka 50 lägenheter till RFB Förvaltning AB. Samtliga bostäder anvisades till ett pris för markköp om 2 000 kr/kvm ljus BTA för 2-3 våningshus, 1 500 kr/kvm ljus BTA för 4-6 våningshus.

I samma område sålde Enköpings kommun i januari genom markanvisning ytterligare en del av Romberga 23:14 med cirka 30 lägenheter i tvåvåningshus (5 000 kvm) och markanvisning inom Åkersberg med cirka 30 lägenheter i tvåvåningshus (5 000 kvm). Samtliga lägenheter kommer att upplåtas med bostadsrätt. Marken såldes för 2 000 kr/kvm ljus BTA. Köpare var Svenska Hyreshus AB.

Läget i Enköping bedöms som något sämre än värderingsobjektet.

*Håbo*

Håbo kommun avtalar för närvarande om markanvisning på nivåerna **2 000 – 2 300 kr/kvm BTA** för produktion av bostadsrätter. Nedan följer ett exempel.

Håbo kommun och Magnolia har under 2015 tecknat ett markanvisningsavtal efter avslutad "markanvisningstävling etapp 1, Bålsta Centrum", om produktion av ca 20 000 kvm bostäder och verksamhetsytor. Inom kvarter 2 finns planer för ca 7 300 kvm BTA bostäder respektive 5 400 kvm BTA verksamhetsytor. Avtalet innebär att Magnolia ska betala ett pris motsvarande 1 500 kr/kvm BTA för byggrätter avsedda för produktion av hyresrätter inom kvarter 2. För byggrätter avsedda för produktion av bostadsrätter betalar Magnolia **2 250 kr/kvm BTA** i kvarter 6. Kvarteret omfattar ca 7 400 kvm BTA bostäder och ca 600 kvm BTA verksamhetsytor.

Läget i Håbo bedöms som något sämre än värderingsobjektet.

*Järfälla*

Inom Järfälla kommun uppvisar ortsprismaterialet ett värdeintervall om mellan 2 400 och 4 500 kr/kvm. De lägre nivåerna i sämre lägen som Söderdalen, Vattmyravallen och Kallhällsparken. De högre nivåerna inom Barkarbystaden.

Generellt sett bedöms Barkarbystaden som ett bättre bostadsläge än värderingsobjektet medan de lite lägre prisnivåerna bedöms bättre spegla värderingsobjektet.

*Knivsta*

Vad gäller pris för bostadsbyggrätter med upplåtelseform bostadsrätt ges ett exempel i tabellen ovan, **1 800 kr/kvm BTA**. BoKlok avtalar med Knivsta kommun om köp av mark (etapp 2) där man avser uppföra omkring 24 lägenheter. Marken är förorenad och kostnaden för marksanering fördelas mellan BoKlok och kommunen. Bostäderna ska uppföras så att energiprestanda blir minst 20 % lägre än de krav som ställs enligt BBR-definition vid projektering.

Läget i Knivsta bedöms som något sämre jämfört med värderingsobjektet.

*Upplands-Väsby*

Två privata byggherrar blev 2015 tilldelade markanvisning i ett område kallat Östra Frestaby. Priset motsvarar 2 500 kr/kvm BTA. Medräknat en trolig prisreduktion, på grund av pålning av marken, motsvarar priset ca **2 300 kr/kvm BTA**.

I centrala Upplands Väsby finns det ett pågående projekt med namn Fyrklövern där utgångspriset är satt till 1 100 kr/kvm BTA för hyresrättsändamål och 2 300 kr/kvm BTA för bostadsrättsändamål. Exploatören ska till kommunen som bidrag till kommunens kommande kostnader för flyttning av Mälarvägen erlagga ett belopp om 150 kr/kvm BTA, totalt 1 250 kr/kvm BTA resp 2 450 kr/kvm BTA.

Läget i Upplands Väsby bedöms som ungefär likvärdigt jämfört med värderingsobjektet.

#### *Upplands-Bro*

I maj 2013 skrev kommunen markanvisningsavtal med Tornet Bostadsbyggande AB. Avtalet gällde ett centralt beläget område kallat Ringenvägen, del av fastigheten Kungsängens Kyrkby 2:1 m.fl. Ursprungligen fick NCC markanvisning inom nämnda område men valde att under 2012 återlämna sin markanvisning. Kommunen avser överlåta marken till bolaget för en köpeskillning motsvarande 1 800 kr/kvm BTA under förutsättning att fastigheten bebyggs med hyresrätter. Om det istället uppförs bostadsrätter/ äganderätter uppgår priset till 2 700 kr/kvm BTA. Fastigheten kan upplåtas med tomträtt om den bebyggs med hyresrätter. Köpeskillningen motsvarande priset 1 800 kr/kvm BTA ska då utgöra avgäldsunderlaget för den första tioårsperioden och avgälden årligen uppgå till 3,25 %. Kommunen ansvarar för eventuella markföroreningar på fastigheten. Köparen kan belastas med en andel av de gemensamma anläggningar som uppförs, t ex p-platser i garage, återvinningshus, teknikhus, gästparkering, parker och lekplatser.

Läget i Upplands-Bro bedöms som ungefär likvärdigt jämfört med värderingsobjektet.

#### *Sammanfattning*

De sålda fastigheternas eller markanvisningarnas mikroläge varierar, men gemensamt är närhet till allmänna kommunikationer som t ex en närliggande pendeltågsstation. Parkeringsbehovet har lösts såväl med markparkering eller garage. Vissa av fastigheterna i jämförelsematerialet har konstaterats vara miljöförorenade. I vissa fall får köparen stå för en andel av kostnaderna och i vissa fall står kommunen för hela den eventuella kostnaden.

Värderingsobjektets bostadsläge bedöms som attraktivt. Nära service och inom gångavstånd till pendeltågsstationen. Österåker har en stadig och hög positiv befolkningstillväxt vilket gynnar bostadsproduktion. Närheten till pendeltåg och Stockholm ger invånare

en större arbetsmarknad vilket avspeglas i en stor nattbefolkning i förhållande till dagbefolkning. Av en förvärvsarbetande nattbefolkning år 2013 om ca 20 000 personer uppgick motsvarande dagbefolkning till ca 10 000 personer.

## MARKNADSVÄRDE

Marknadsvärdet av byggrätter för vårdboende inom del av fastigheterna Hacksta 1:1 och Berga 11:1 i Österåkers kommun bedöms, baserat på ovan angivna förutsättningar, vid värdetidpunkten aug 2015, till **1 850 kr/kvm BTA**. Byggrättsvärdet avser exklusive gatubyggnadskostnader och exklusive VA-avgift samt beaktat att parkeringsbehov kan lösas genom markparkering.

Marknadsvärdet av byggrätter för bostäder upplåtna med bostadsrätt inom del av fastigheterna Hacksta 1:1 och Berga 11:1 i Österåkers kommun bedöms, baserat på ovan angivna förutsättningar, vid värdetidpunkten aug 2015, till **2 450 kr/kvm BTA**. Byggrättsvärdet avser exklusive gatubyggnadskostnader och exklusive VA-avgift samt beaktat att parkeringsbehov kan lösas genom markparkering.

Stockholm 2015-08-27

## FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB




Marcus Persson

Civilingenjör

Auktoriserad Fastighetsvärderare

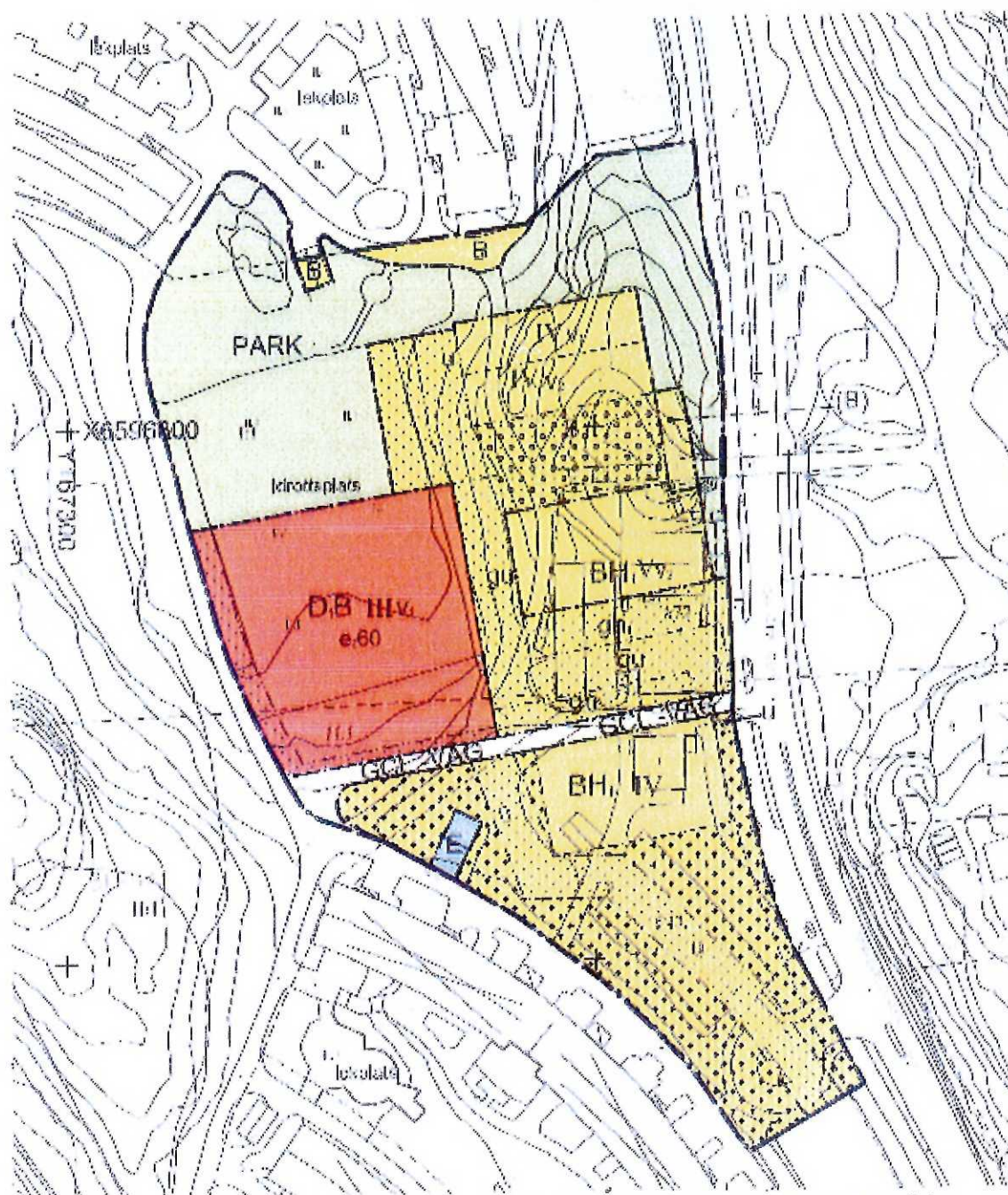
AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE



SAMHÄLLETSBYGGARENA

Bilagor;

1. Karta
2. Allmänna villkor för värdeutlåtande



Markområdet inom röd avgränsning på kartan ovan avser aktuellt markområde



## ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, DTZ Sweden AB, Forum Fastighets ekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advice AB, Savills Sweden AB och Sveff AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2010-12-01 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på offri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande.

## 1 Värdeutlåtandets omfattning

1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet

1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industrifällbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet

1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa endast beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens möjlighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av behövande utgifter, avgifter eller andra kostnader. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende

## 2 Förutsättningar för värdeutlåtande

2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättsavtal, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud

2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsetts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".

2.3 Vid avseende hyres- och arrende-förhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendesavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.4 Värderingsobjektet förutsatts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc. dels ha erhållit alla erforderliga myndighetsutlåtanden för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

## 3 Miljöfrågor

3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan inträffa uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

## 4 Besiktning, tekniskt skick

4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § jordabalken. Värderingsobjektet förutsatts ha det skick och den standard som okulärbesiktningen indikerar vid besiktningstillfället.

4.2 Värderaren har inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för:

- sådant som skulle kräva specialkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
- funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, värdedningar eller elektriska komponenter

## 5 Ansvar

5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingsdatumet (datum för undertecknande av värderingen).

5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingsdatumet.

## 6 Värdeutlåtandets aktualitet

6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdebedömningen med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.

6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, motsvarar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon försäkring om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

## 7 Värdeutlåtandets användande

7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhört uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.

7.2 Användande värdeutlåtandet för oåtsägda förkiganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbar tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.

7.3 Inom värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.

## VÅRA KONTOR

### Stockholm

Kungsgatan 29, Box 7044, 103 86 Stockholm  
Tel 08 696 95 50, Fax 08 24 85 95

### Göteborg

Drottninggatan 36, Box 11492, 404 30 Göteborg  
Tel 031 10 78 50, Fax 031 13 59 80

### Malmö

Engelbrektsgatan 6, 211 33 Malmö  
Tel 040 12 60 70, Fax 040 12 62 77

### Norrköping

Drottninggatan 32, 602 24 Norrköping  
Tel 011 12 61 21

### Nyköping

Västra Kvarngatan 64, 611 32 Nyköping  
Tel 0155 778 70, Fax 0155 28 62 41

### Umeå

Rådhusplanaden 16B, 903 28 Umeå  
Tel 076 846 99 55

### Västerås

Stora Gatan 16, 722 12 Västerås  
Tel 021 66 55 315, Fax 021 66 55 317

### Östersund

Kyrkgatan 60, 831 34 Östersund  
Tel 076 114 99 88

## KÖPEKONTRAKT

Köpare: **Grundbulten 13943 AB (under namnändring Odalen Hacksta AB) (559027-3305)**, Sibyllegatan 30, 114 43 Stockholm, nedan kallad Köparen

Säljare: **Österåkers Kommun (212000-2890)**, 184 86 Åkersberga, nedan kallad Säljaren

Köpeobjekt: Del av Berga 11:1 i Österåkers Kommun, nedan kallad Fastigheten

### § 1 Överlåtelse

Säljaren överlåter till Köparen del av fastigheten Berga 11:1, nedan kallad fastigheten, vilken på bifogad karta, **bilaga 1**, har utmärkts med grå skraffering. Fastighetens areal uppgår till ca 350 kvm.

Markområdet är i detaljplan för Norrgårdshöjden planlagt som kvartersmark för Vård- och omsorgsboende samt bostäder. Byggnadsarean i planen uppgår till 60 % av tomtarean, i tre våningar plus souterräng.

### § 2 Tillträde och lagfart

Köparen tillträder fastigheten den dag avstyckningen vinner laga kraft, nedan kallad **tillträdesdagen**.

Kostnader för erhållande av lagfart samt övriga administrativa avgifter som belöper på fastigheten efter tidpunkten för tillträdet bekostas av Köparen.

### § 3 Köpeskilling

#### Köpeskilling

Köparen skall som betalning för fastigheten erlagga en köpeskilling om **NIOHUNDRATRETTIOENTUSENÅTTIOEN (931 081) KR**

Köpeskillingen har beräknats utifrån 503 kvm ljus BTA, i enlighet med **bilaga 2**, och motsvarar 16,2% av totalt antal kvm ljus BTA i programhandlingen.

#### Tilläggsköpeskilling bygggrätter

Köpeskillingen har beräknats med utgångspunkt i bygggrätter om 503 kvm ljus BTA, i enlighet med **bilaga 1**. Om den slutliga byggnationen enligt erhållet bygglov överstiger ovannämnda bruttoarea skall Köparen erlagga en tilläggsköpeskilling om 1 850 kr/kvm BTA för varje överskjutande kvm BTA för angiven bebyggelse. Tilläggsköpeskillingen ska erläggas inom 10 dagar från beslut om bygglov. Kommunens rätt till tilläggsköpeskilling upphör att gälla 10 år efter tillträdesdagen.

### § 4 Betalningsätt

Senast 7 dagar efter undertecknande av detta avtal skall Köparen erlagga en köpeskilling om **931 081 kr**. Om köpeskilling ej erlägges senast vid överenskommen tidpunkt skall ränta enligt räntelagen utgå från tidpunkten för undertecknandet och Säljaren har rätt att häva köpet. Kan fastighetsbildning ej genomföras ska Säljaren återbetala Köpeskillingen till Köparen.

Betalning enligt detta avtal erlägges genom insättning på av säljaren anvisat konto.

*Handwritten signature*

När köpeskillingen erlagts utfärdar och överlämnar Säljaren kvitterat köpebrev till Köparen.

### § 5 Pantbrev, inteckningar m.m.

Säljaren garanterar att Fastigheterna på Tillträdesdagen icke är belastade med pantbrev eller penninginteckningar.

### § 6 Kostnader för allmän plats samt VA

Ingen tidigare gatukostnadsersättning belastar avstyckningen. Kostnader för utbyggnad av allmän platsmark inom detaljplan för Norrgårdshöjden tillkommer i enlighet med separat exploateringsavtal.

VA-kostnader ingår inte i köpeskillingen och tillkommer i enlighet med Österåkersvatten ABs VA-taxa.

### § 7 Köparens undersökningsplikt

Fastigheten överlåtes i det skick den nu befinner sig och köparen ska fullgöra sin undersökningsplikt enligt Jordabalken. Säljaren förbinder sig att före tillträdesdagen inte utföra någon åtgärd som kan minska egendomens värde eller åsidosätta något som kan vara ägnat att behålla egendomen vid dess nuvarande värde.

Köparen godkänner fastighetens skick och avstår från samtliga anspråk gentemot Säljaren för fel eller brister i den förvärvade egendomen som Köparen upptäckt eller borde ha upptäckt vid besiktning.

### § 8 Fastighetsbildning

Köpet är beroende av att avstyckning av del av fastigheten Berga 11:1 sker. Säljaren är skyldig att snarast, men senast inom 6 månader efter att detta köpekontrakt undertecknats, ansöka om avstyckning. Säljaren bekostar lantmäteriförrättningen.

### § 9 Försäkring m.m.

Säljaren står faran för att Fastigheterna av våda skadas eller försämras före tillträdesdagen. Faran övergår på Köparen fr.o.m. Tillträdesdagen och åvilar Köparen även om Fastigheterna ej tillträds p.g.a. köparens dröjsmål.

### § 10 Fördelning av kostnader och intäkter

Alla eventuella intäkter från Fastigheterna som avser och belöper på tiden intill tillträdesdagen skall tillkomma Säljaren och fr.o.m. Tillträdesdagen tillkomma Köparen.

Alla för Fastigheterna utgående räntor, skatter och andra kostnader skall till den del de avser och belöper på tiden fram till Tillträdesdagen betalas av Säljaren och fr.o.m. Tillträdesdagen betalas av Köparen.

### § 11 Återgång av köp, viten

Köparen förbinder sig genom detta avtal att senast inom två år från tillträdesdagen ansöka om bygglov inom fastigheten. Har Köparen inte ansökt om bygglov inom den utsatta tiden ska köpet återgå och den erlagda köpeskillingen ska återbetalas.

Har inte Köparen fullföljt byggnation inom fastigheten och fått slutbevis innan 2021-06-30 skall Köparen till Säljaren utge ett vite om 30 % av den totala köpeskillingen för vårdfastighet enligt detaljplan Norrgårdshöjden. Vitet skall uppräknas med konsumentprisindex från tidpunkten för köpekontraktets undertecknande till den tidpunkt ersättningen förfaller till betalning. Vitet skall dock lägst uppgå till det belopp som anges ovan.

Handwritten initials: AH  
ki

§ 12 Övrigt

Alla överenskommelser, utfästelser och annat av betydelse för detta köp har angivits i detta köpekontrakt. Utöver vad häri anges har inga utfästelser lämnats i samband med överlåtelsen. Alla överenskommelser avseende detta köp som träffas efter köpekontraktets undertecknande skall vara skriftliga för att gälla samt i övrigt uppfylla formkraven i 4 kap. JB.

Utöver detta köpekontrakt upprättas ett exploateringsavtal för genomförandet av detaljplanen för Norrgårdshöjden. Exploateringsavtalet reglerar de åtaganden Köparen har gentemot Österåkers Kommun och Österåkersvatten AB för genomförandet av detaljplanen.

---

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

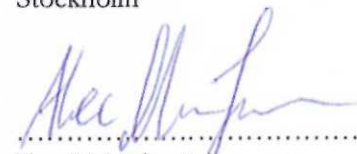
Åkersberga

.....  
Michaela Fletcher  
Kommunstyrelsens ordförande  
Österåkers Kommun

Åkersberga

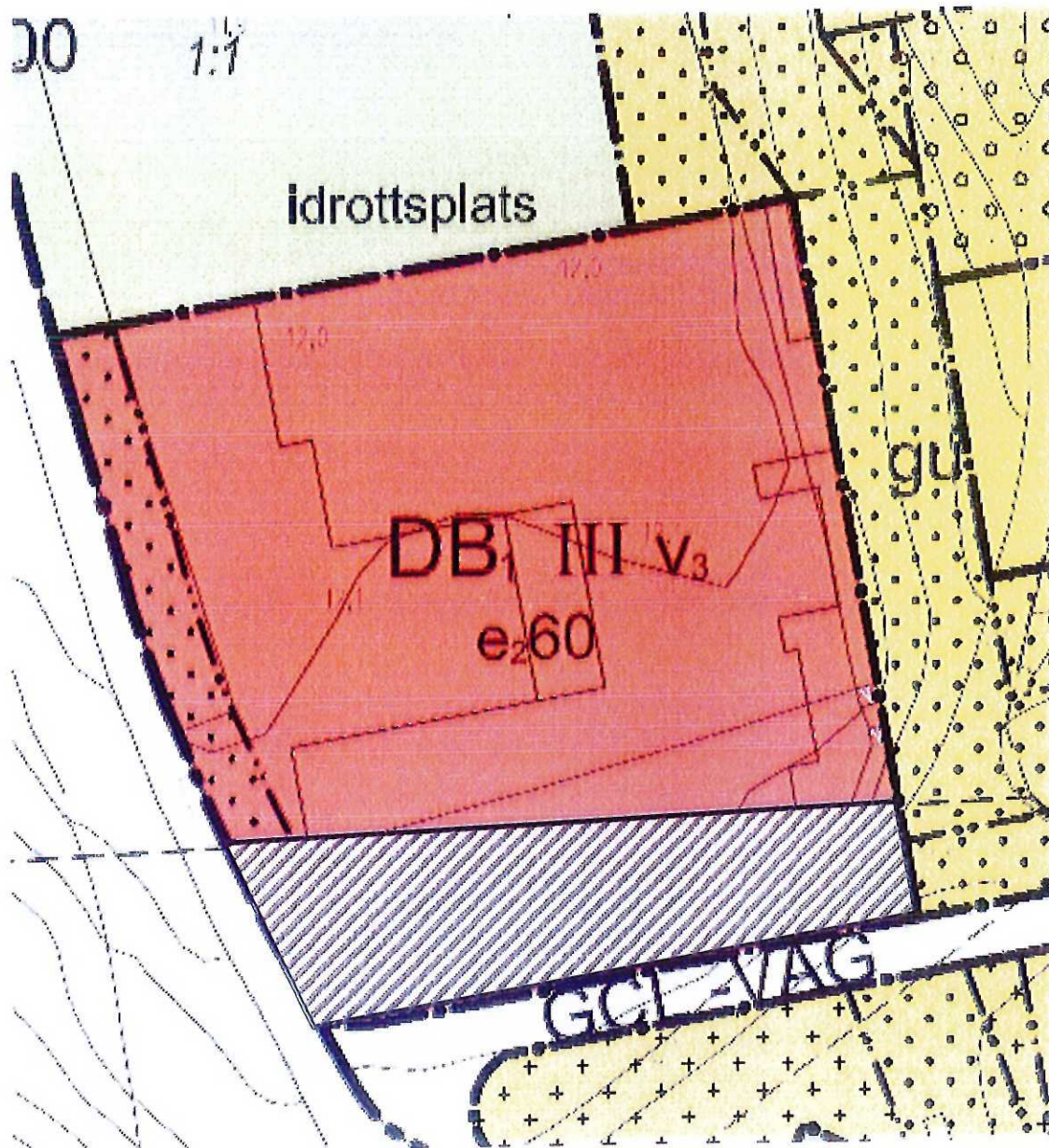
.....  
Kent Gullberg  
Samhällsbyggnadschef  
Österåkers Kommun

Stockholm

  
.....  
Alex Mabäcker Johansson

Grundbulten 13943 AB (under namnändring  
Odalen Hacksta AB)

*AB*



Markområde aktuellt för försäljning

Handwritten signature or initials.





# Va-utredning Norrgårdshöjden, Österåkers kommun

## Underlag för detaljplan

Beställare: Armada

Uppdragsnummer: 2511

Utredare: Niclas Elvsén

Uppdragsansvarig: Camilla Järned

Sidan 1 av 3

2015-03-27

Granskningshandling

*Handwritten signature*





## 1. Inledning

På Norrgårdshöjden i Åkersberga planeras en exploatering med 3 flerbostadshus på total cirka 75 lägenheter samt ett vårdboende med 54 vårdplatser. Denna utredning tas fram som underlag för detaljplanearbetet på uppdrag av Armada.

Planområdet ligger i östra delen av Åkersberga väster om Norrgårdsvägen och gränsar i norr mot naturområde, väster mot g/c-väg och söder mot parkeringsytor.

## 2. Befintliga förhållanden

Idag finns byggnader med ca 310 m<sup>2</sup> yta med till hörande parkering på 500 m<sup>2</sup> där det mesta av regnvattnet leds till det kommunala dagvattennätet. I västra delen av området ligger en idrottplats av asfalt med avrinning mot naturmark.

I södradelen av området finns en parkering som är ansluten till det kommunala nätet.

På östrasidan ligger det kommunala dag-, spill och vattenledningar. Där finns även en förbindelsepunkt till befintlig bebyggelse.

Norr om området finns det dagvattenledningar som tillhör Akelius.

Genom området ligger en kommunal vattenledning.

Ingen geoteknisk undersökning har utförts men berg finns i dagen och marken består av postglacial lera enligt SGU kartvisare.

Fastighet ligger på en högpunkt/kulle vilket gör att det inte tillkommer ytvatten från kringliggande ytor.

## 3. Dagvattenlösningar

I och med exploateringen ökar den hårdgjorda ytan och naturliga infiltrations ytor minskar. Vid kraftiga regn har Åkersberga problem med dagvatten i centrum. För att inte öka flödet till ledningsnätet behövs dagvattnet tas om hand lokalt inom fastigheten (LOD).

Befintliga jordlager av lera och berg har dålig infiltration/perkolation samt begränsat med ytor för infiltration vilket ger fördröjning av dagvattnet som lämpligt åtgärd. Träd har en bra förmåga att ta upp vatten och eftersom det behövs göras skelettjordar för träd som ska placeras i gatan kan skelettjorden och magasin av makadam kombineras. Som alternativ finns dagvattenkassetter vilka ger mer volym på mindre yta men kostar mer att anlägga.

Då befintlig förbindelsepunkt ligger för högt för självfall föreslås att det upprättas en ny. En ny ledning från kommunens ledning i södra delen skulle möjliggöra detta.

Akelius ledningar norrut skulle kunna användas med den fördelen att de leder vattnet bort från centrum men skick och kapacitet är okända.

Områdets lägsta delar behöver pumpas. Även område söder om hus 3 kan användas för magasin.

Vid kraftigare regn ska sekundära avrinningsvägar säkerställas t ex genom avrinning på väg.

Ingen rening bedöms behövas då det är få parkeringsplatser på gatan.

AA  
An

#### 4. Beräkningar

Enligt Dagvattenstrategi för Österåker och Svenskt Vattens P110 (som troligtvis kommer att vara gällande vid byggnation) ska ledningar dimensioneras med ett 5-års återkomsttid för fylld ledning och 20-års återkomsttid för trycklinje i marknivå och en klimatfaktor på 1,2.

En effektiv volym magasinen på ca 41 m<sup>3</sup> för bostadshusen och ca 29 m<sup>3</sup> för vårdboendet har beräknats med P90 bilaga 7 och med följande värden Z=19, avtappning 20l/s (Roslagsvattens krav), rinntid 5 min och åtkomsttid 60 månader.

#### 5. Spillvatten

Befintlig förbindelsepunkt kan brukas av bostadshusen

För att få självfall upprättas ny förbindelsepunkt för vårdboendet. Från lägsta våningen måste troligtvis spillvatten ändå pumpas.

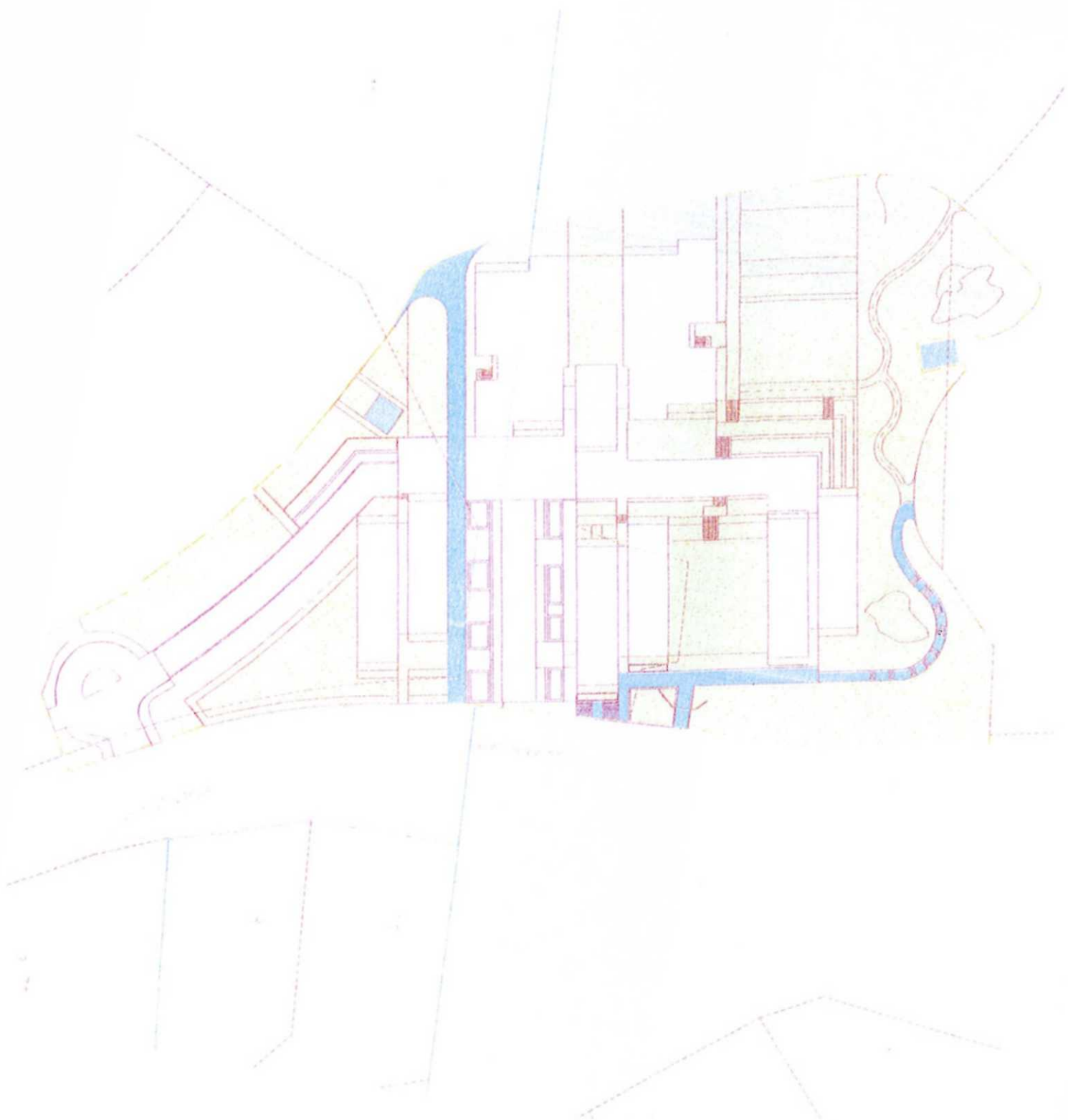
#### 6. Vatten

Roslagsvattens vattenledning bör läggas om och placeras i den planerade gatan för att möjliggöra för träd och dylikt utanför u-området. Befintlig förbindelsepunkt kan brukas av bostadshusen

Ny förbindelsepunkt upprättas för vårdboendet.

att  
hi





Seröda vägar

 Österåker

Bilaga G

*[Handwritten signature]*

## Bilaga H

### 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