

Tjänsteutlåtande

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Leif Sörensson

Datum 2014-09-05

Dnr KS 2014/0256-402

Till Kommunstyrelsen

Överlåtelse samt ändring av exploateringsavtal för fastigheten Kvisslingby 1:1 m fl.

Beslutsförslag

Kommunstyrelsen föreslår Kommunfullmäktige besluta

Överlåtelse samt ändring av exploateringsavtalet för fastigheten Kvisslingby 1:1 m fl. godkänns, där ändringen innebär att anläggande av gårdsgård vid Båtsmanstorpet samt inrättande av Båtsmanstorpet som gemensamhetsanläggning utgår.

Bakgrund

Kommunfullmäktige beslutade 1992-09-21, § 110, om antagande av detaljplan samt godkännande av exploateringsavtal för delar av fastigheterna Kvisslingby 1:1 m fl.

Nuvarande exploatör Riksbyggen vill försälja området till en ny exploatör. Innan försäljning genomförs krävs att kommunen godkänner överlåtelsen av exploateringsavtalet.

Förvaltningens slutsatser

Riksbyggen har åtagande att bekosta och utföra samtliga anläggningar inom exploateringsområdet som behövs för planens genomförande. De anläggningar som återstår att slutföra är bl. a. gångbanor på allmän plats (enskilt huvudmannaskap) samt tillfartsvägar, VA-ledningar etc. inom kvartersmark. Det ursprungliga exploateringsavtalet är till vissa delar inaktuellt, därför föreslår förvaltningen att några av Riksbyggens mindre åtaganden, som rör Båtsmanstorpet, utgår genom ett tillägg till exploateringsavtalet.

Bilagor

1. Kartskiss med planområdet
2. Överlåtelse av exploateringsavtal
3. Exploateringsavtal (1992)
4. Överenskommelse om markreglering och anläggningsarbete (2003)
5. Överenskommelse om revidering av exploateringsavtal (2005)
6. Tillägg till exploateringsavtalet



Kent Gullberg

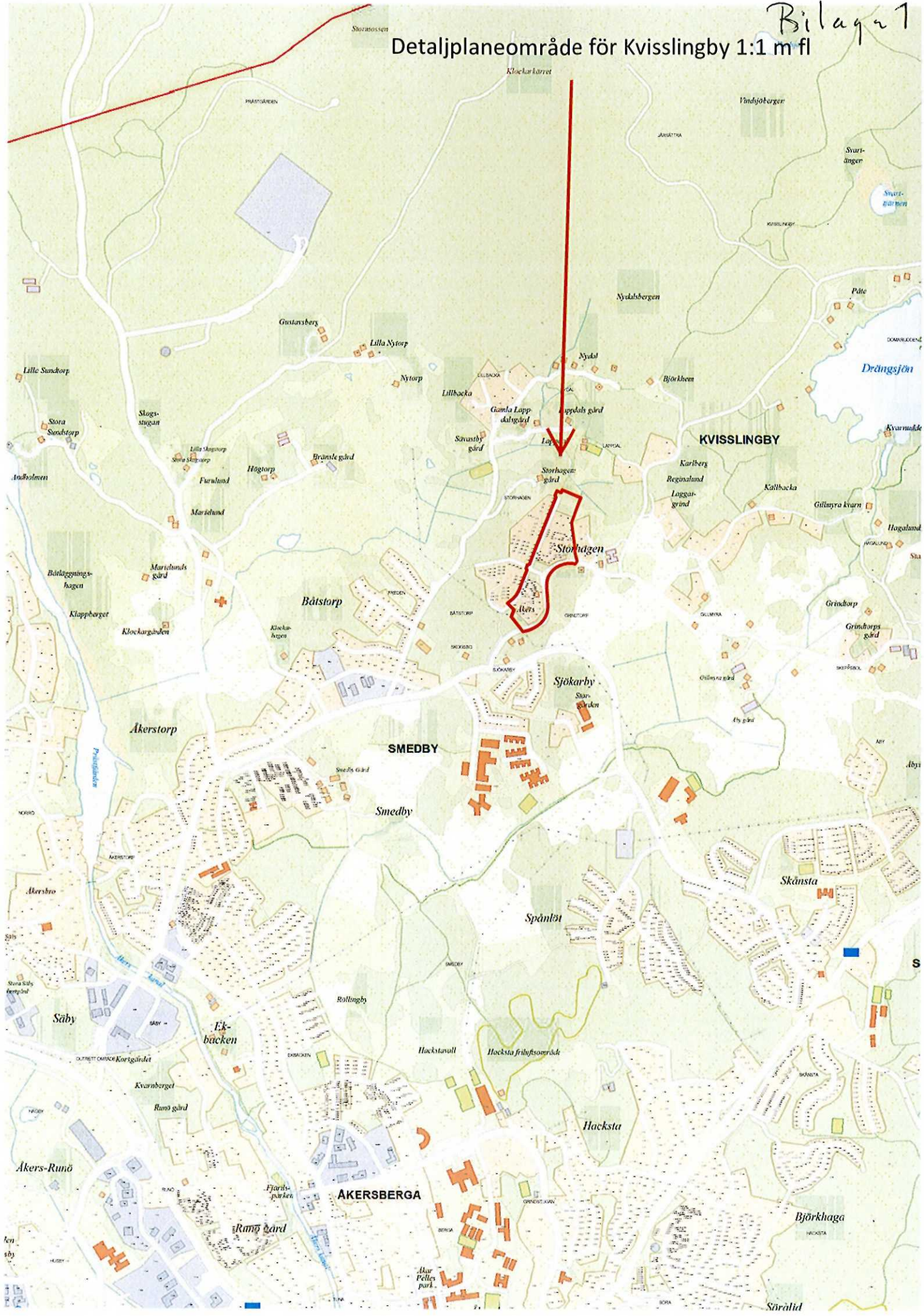
Samhällsbyggnadschef



Viveka Larsson

Plan- och exploateringschef

Detaljplaneområde för Kvisslingby 1:1 m fl



Samhällsbyggnadsförvaltningen

Dnr 2014/0256-402

Överlåtelse av exploateringsavtal för fastigheten Kvisslingby 1:1 m fl

Bakgrund

Österåkers Kommun (org.nr. 212000-2890) och Riksbyggen ekonomisk förening (org.nr. 702001-7781) upprättade 1992 i samband med framtagande av detaljplanen *Delar av fastigheterna Kvisslingby 1:1 m fl.* ett exploateringsavtal för fastigheten Kvisslingby 1:1 m fl. (Avtalet).

Avtalet har sedan justerats genom

- Överenskommelse om markreglering och anläggningsarbete (2003) och
- Överenskommelse om revidering av exploateringsavtal (2005).

Överlåtelse

Österåkers kommun godkänner härmed att Riksbyggen ekonomisk förening överlåter del av fastigheten Kvisslingby 1:1, inklusive de ca 35 fastigheter som avstyckats från denna, samt Avtalet till C4 Hus AB (org. nr 556802-4706).

Riksbyggen har därmed inga förpliktelser enligt avtalet gentemot Österåkers kommun.

Överlåtelsen är villkorad av att C4 Hus AB skriftligen åtar sig att ersätta Riksbyggen ekonomisk förening som part i Avtalet.

Datum:

Datum:

.....

.....

Kent Gullberg
Samhällsbyggnadschef

Viveka Larsson
Plan- och exploateringschef

EXPLOATERINGSAVTAL

för fastigheten **KVISSLINGBY 1:1 m fl.**

Riksbyggen ekonomisk förening

1992

EXPLOATERINGSAVTAL FÖR KVISSLINGBY 1:1 M.FL.

INNEHÅLL

Exploateringsavtal

Bilagor

- | | | |
|----|---|------------|
| 1. | Detaljplan för delar av fastigheterna
Kvisslingby 1:1 m.fl., Österåkers kommun,
med gräns för exploateringsområde | Bilaga 1:1 |
| 2. | Detaljplanebeskrivning | Bilaga 1:2 |
| 3. | Genomförandebeskrivning | Bilaga 1:3 |
| 4. | Marköverlåtelsekarta | Bilaga 2 |
| 5. | Sockenvägen, vägplan, vägprofil samt normalsektioner | Bilaga 3:1 |
| 6. | Gångbana längs Norra och Södra Atriumvägen | Bilaga 3:2 |
| 7. | Anläggningar på kvarteretsmark, körbara kommunika-
tionstomter, lekplatser m.m. | Bilaga 4 |
| 8. | Vatten- och avloppsanläggningar m.m. med förbin-
delspunkter till allmän va-anläggning | Bilaga 5 |
| 9. | Tidplan | Bilaga 6 |

EXPLOATERINGSAVTAL

Mellan Österåkers kommun, 212000-1890, 184 86 Åkersberga och Roslagsvatten AB, å ena sidan och Riksbyggen ekonomisk förening (org.nr. 702001-7781), 116 81 Stockholm, nedan kallad exploatören, å andra sidan, träffas följande avtal om exploatering av det område, som utmärkts på bilagda karta, bilaga 1:1, vilket jämte beskrivningar, bilaga 1:2 och bilaga 1:3, innehåller förslag till detaljplan för delar av fastigheterna **KVISSLINGBY 1:1 M.FL.** inom Österåkers kommun.

§ 1. Detaljplan och giltighet

Parterna förutsätter dels att kommunfullmäktige före 1992-09-30 genom beslut, som vinner laga kraft, godkänner detta avtal, dels att detaljplanen i vad avser exploateringsområdet blir antagen i huvudsaklig överensstämmelse med förslaget, dels att Roslagsvatten AB före 1992-09-30 godkänner detta avtal och dels att med avtalet avsedd fastighetsbildning sker. Därest någon av dessa förutsättningar icke uppfylles är detta avtal till alla delar förfallet utan rätt till ersättning för någondera parten.

Exploatören bekostar erforderliga utredningar för anläggningar som enligt § 6 skall ombesörjas av honom.

§ 2. Mark

Exploatören överlåter till kommunen med full äganderätt och utan ersättning enligt särskild överlåtelsehandling del av fastigheten Kvisslingby 1:1 utgörande allmän plats i form av mark till väg (Sockenvägen). Skulle någon del av denna mark vid framtida detaljplaneläggning läggas ut som kvartersmark förbinder sig kommunen att vederlagsfritt återlämna berörd del till exploatören.

Exploatören överlåter till RoslagsEnerg AB med full äganderätt och utan ersättning den del av exploateringsområdet som på detaljplanen betecknats ES (transformatorstation).

forts § 2.

Exploatören överlåter till blivande bostadsrättsföreningar, vilka bildas i enlighet med § 15, med full äganderätt de delar av exploateringsområdet, som utgör kvartersmark.

Kommunen överlåter med full äganderätt till av exploatören bildade bostadsrättsföreningar, mot en köpeskilling av sammanlagt 23.000:- kronor, tre delområden om sammanlagt c:a 1.050 m² av fastigheten Storhagen 2:81, som enligt detaljplancförslaget skall utgöra kvartersmark och som skrafferats på marköverlåtelsekarta, bilaga 2. Köpeskillingen skall erläggas på tillträdesdagen.

Beträffande exploatörens försäljning av kvartersmark till bostadsrättsföreningarna skall kommunen omgående efter hemställan utfärda intyg om att kommunen avstår från sin förköpsrätt.

§ 3. Fastighetsbildning

Överlåtelseerna gäller med de smärre ändringar av gränserna för det överlåtna områdena, som eventuellt vidtages i samband med blivande förrättning för fastighetsbildning eller fastighetsbestämning (lantmäteriförrättning).

Parterna skall snarast inge ansökan om fastighetsbildning, som erfordras för genomförandet i enlighet med § 2 och § 5 samt ombesörja att inteckningar eller annan särskild rätt icke bevärrar marken. Överlåten mark skall vara fri från gravation eller annan särskild rätt, med undantag för befintliga lednings- och vägrättsupplåtelser inom Kvisslingby 1:1.

Exploatören skall i enlighet med § 12 ingiva ansökan om bildande av gemensamhetsanläggning för dels båtsmanstorpet (samlingslokal för båda bostadsrättsföreningarna) och dels lekäng.

Detta avtal får läggas till grund som överenskommelse för beslut vid lantmäteriförrättning.

Exploatören svarar för kostnaderna för i denna paragraf angivna åtgärder.

§ 4. Tillträde

Till exploatören överlåten kvartersmark tillträdes den första dagen i månaden efter det att beslut om antagande av detaljplanen vunnit laga kraft.

Det i § 2 angivna markområdet (vägmark) tillträdes av kommunen snarast efter det att beslut om fastighetsbildning registrerats.

På tillträdesdagen skall exploatören till fullföljd av exploateringsavtalet överlämna gåvobrev avseende överlåtet markområde.

Part svarar för lagfartskostnad för sitt förvärv.

§ 5. Servitut

Exploatören upplåter utan ersättning till förmån för fastighet, som Roslagsvatten AB bestämmer, servitut för att fram till förbindelsepunkter inom ett 8 meter brett u-område framdraga och för all framtid bibehålla ledningar för vatten, avlopp o.dyl. liksom för att utföra erforderliga inspektioner samt reparations- och ombyggnadsarbeten.

Servitutsrätten skall innefatta restriktioner mot åtgärder efter områdets utbyggnad som försvårar ledningarnas åtkomlighet, såsom uppfyllnader och trädplantering.

Träd får ej planteras närmare än 3 m från ledningscentrum. Träd inom u-område får vid reparationsarbeten avverkas om Roslagsvatten AB fordrar detta, utan att ersättning utgår till markägaren. Markägaren svarar för eventuell återplantering av sålunda borttagna eller skadade träd.

Om exploatören träffar avtal med annan om överlåtelse eller upplåtelse av fastighet med u-område skall, om inskrivning ej skett, avtalet innehålla medgivande från köpare eller blivande nyttjanderättshavare att Roslagsvattens servitutsrätt utan ersättning får inskrivas i fastigheten.

Roslagsvatten AB äger rätt att på exploatörens bekostnad ersätta ovanstående avtalsservitut med servitut bildat genom lantmäteriförrättning enligt ledningsrättslagen.

§ 6. **Anläggningar och deras finansiering**

Exploatören förbinder sig att ombesörja och bekosta samtliga anläggningar inom exploateringsområdet som erfordras för planens genomförande.

- a) utföra och bekosta följande anläggningar på allmän platsmark och efter godkänd slutbesiktning överlämna dem till kommunen, Roslagsvatten AB eller Åkersberga centrala vägförening

dels ombyggnad av Sockenvägen enligt bilaga 3:1,

dels gångbanor inkl belysning längs Storhagenvägen från Sockenvägen till Norra resp Södra Atriumvägen jämte övergångsställe enligt bilaga 3:2 och 4,

dels upprätta förslagsritningar för framtida bussvändslinga med anslutande gångbana till Storhagenvägen,

dels gångbana längs Södra Atriumvägen med anslutning till Storhagenvägen och med anslutning till befintlig allmän gång- och cykelväg enligt bilaga 3:2,

dels gångbana längs Norra Atriumvägen från Storhagenvägen till och med vändplan enligt bilaga 3:2,

dels erforderliga vägmärken och vägmarkeringar för väg, gata och GC-väganslutningar och

dels vatten- och avloppsledning med anslutningar i Atriumvägen till förbindelsepunkter inom resp. området enligt bilaga 5;

- b) utföra och bekosta följande anläggningar på kvartersmark och efter godkända slutbesiktningar överlämna dem till blivande bostadsrättsföreningar nämligen

dels körbara tillfartsvägar med vägnamnsskyltar och vändplaner, parkeringsplatser, gång- och cykelvägar, gårdsytor, lekäng, lekplatser med erforderliga utrustningar, planteringar med träd, buskar och gräsytor enligt bilaga 4,

forts § 6 b)

- dels samtliga vatten- och avloppsledningar med anslutning till allmän va-anläggning jämte erforderliga armaturer och distansmarkeringar enligt bilaga 5,
 - dels gallring och röjning av naturområden,
 - dels gärdesgård med syrenbuskplantering som avgränsning mellan Båtmanstorpet och den tillkommande bebyggelsen,
 - dels ytterbelysning för tillfartsvägar, gårdsytor och parkeringsplatser och
 - dels anordna brandvattenförsörjning enligt brandförsvarets anvisningar;
- c) i fråga om energiförsörjning för exploateringsområdet följa anvisningar från RoslagsEnergi AB;
- d) uppföra bebyggelsen med radonskyddat byggnadssätt om inte särskild utredning visar att området består av lågradonmark. Exploatören ansvarar för och bekostar eventuell utredning;
- e) att under hela utbyggnadstiden tillse att
- dels trafik på Storhagenvägen, Norra och Södra Atriumvägen samt Sockenvägen kan ske på ett trafiksäkert sätt och
 - dels att erforderliga ytterligare skyddsåtgärder exempelvis i form av stängsel och plank vidtages för undvikande av skada på liv och fast egendom;
- f) till kommunen, Roslagsvatten AB, Åkersberga Centrala Vägförening och blivande bostadsrättsföreningar före slutbesiktning överlämna relationsritningar.

forts § 6

Sättet för arbetenas genomförande bestämmes – förutom av byggnadsnämnden inom ramen för dess kompetens – av vederbörliga kommunala myndigheter och verk i enlighet med godkända ritningar och under de kommunala organens kontroll.

Vägnamns skyltar och anvisningstavlor skall utformas efter samråd med kommunen.

Dagvatten skall i största möjliga omfattning omhändertas lokalt inom exploateringsområdet dvs s.k. LOD-system. Va-ledningar dimensioneras dock på sedvanligt sätt från t.ex. dagvattenmagasin.

Arbetena skall utföras och materialval ske i huvudsak enligt kommunens "Standardbeskrivning – gator och park 1986" och "Standardbeskrivning VA 1991" utgiven av Roslagsvatten AB. Underlag för underhållsinstruktioner för exploateringsanläggningar skall upprättas av exploitören och överlämnas till kommunen senast en månad efter slutbesiktning.

§ 7. Tillstånd, avgifter

Exploitören skall utverka och bekosta för exploateringens genomförande erforderliga tillstånd. Kommunen skall verka för att erforderliga tillstånd erhålls i tid för genomförande av bebyggelsen i enlighet med tidplan, bilaga 6.

Exploitören skall till kommunen och Roslagsvatten AB erlægga följande avgifter.

- I Ersättningar till kommunen för formell detaljplanchantering om 300.000:- kronor och för detaljplanernas genomförande om 150.000:- kronor. Ersättningarna förfaller till betalning mot faktura 1 månad efter det att beslut om godkännande av detta avtal vunnit laga kraft.
- II Ersättning till kommunen om 100.000:- kronor för administrativ teknisk kontroll av anläggningsarbetena. Ersättningen förfaller till betalning mot faktura 1 månad efter första grundbottenbesiktning.

§ 7 forts

III Anläggningsavgift till Roslagsvatten AB om totalt 1.800.000:- kronor (exkl. moms) i 1992 års taxenivå, för anslutning av vatten och avlopp till området. Avgiften, vilken är reducerad med anledning av att exploatören utför ledningar från Atriumvägen till förbindelsepunkter inom resp. område, fördelas enligt följande:

Södra området 756.000:- kronor (exkl. moms)

Norra området 1.044.000:- kronor (exkl. moms)

Anläggningsavgift skall erläggas efter faktura för den första etappen 30 dagar efter det att första grundbottenbesiktningen utförts och för den andra utbyggnadsetappen 30 dagar efter det att första grundplattan påbörjats.

Ersättningarna enligt pkt I och II skall indexregleras fram till förfallodagen i enlighet med konsumentprisindex med maj 1992 som basmånad.

För anslutning till RoslagsEnergi AB:s eldistributionsnät erlägger exploatören engångsavgift enligt vid anslutningstillfället gällande taxa.

Då planavgift ingår i ersättning enligt pkt I ovan skall bygglovavgift exkludera planavgift.

Totalkostnaden för de allmänna gatorna enligt § 6 beräknas till 2.100.000:- kronor, exkl. moms, i prisnivå februari 1992. Faktura ställs på kommun varför exploatören senast på kommunens betalningsdag skall ha inbetalat motsvarande belopp, exkl. moms.

§ 8. Programhandlingar

De arbeten, som det enligt § 6 åligger exploatören att ombesörja, skall utföras av exploatören eller entreprenör, som godkänts av kommunen. Arbetshandlingar, vilka skall uppfylla kvalitetskrav enligt kommunens "Standardbeskrivning - gator och park 1986" och Roslagsvatten AB:s "Standardbeskrivning VA 1991" skall granskas och skriftlig godkännas av kommunen innan arbetena påbörjas. Arbetshandlingar över erforderliga anläggningsetapper skall successivt överlämnas till kommunen.

§ 9. Kontroll och garantiansvar m.m.

Kommunen äger rätt att över anläggningsarbetena på såväl allmän platsmark som kvartersmark utöva den kontroll kommunen finner lämplig.

Innan anläggningsarbetena påbörjas skall va-ledningar, vägar (Norra och Södra Atriumvägen) och gångvägar samt allmänna platser jämte elledningar, vilka är belägna såväl innanför som utanför exploateringsområdet men ändå berörs av exploateringsarbetena eller transporter till exploateringsområdet, genom exploatörens försorg skadebesiktigas varvid representanter för Åkersberga Centrala Vägförening, Roslagsvatten AB och RoslagsEnergi AB skall närvara.

I samband med slutbesiktning skall tidigare skadebesiktigade anläggningar besiktigas. Skador eller slitage på vägarna (Norra och Södra Atriumvägen), vilka kan hänföras till exploaterings genomförande skall åtgärdas och bekostas av exploatören.

Exploatören skall senast två veckor före slutbesiktning kalla till försyn på fullt färdiga exploateringsanläggningar. Exploatören skall senast två veckor före slutbesiktning överlämna relationsritningar avseende besiktningsobjektet.

Besiktningar enligt ovan må ej utföras under tiden 1 december - 1 april.

Exploatören ikläder sig garantitid för de avtalade arbetenas kontraktsenliga beskaffenhet under en tid av två år, räknat från den dag som anges i utlåtande över slutbesiktning. Under garantitiden framträdande brister och fel skall av exploatören utan dröjsmål avhjälpas enligt AB 72 och ABT 74.

Senast en månad före garantitidens utgång skall exploatören kalla till garanti-besiktning.

Exploatören skall gälda kostnaderna för samtliga besiktningar. Beträffande kontroll, besiktning och garantiansvar gäller i övrigt vad som föreskrives därom i Svenska Teknologföreningens "Allmänna bestämmelser för byggnads-, anläggnings och installationsentreprenader" (AB 72 och ABT 74).

Skall här aviserad anläggning handhas av annan än kommunen äger kommunen rätt att till denne överlåta sin på exploatörens garantiansvar grundade rätt.

§ 10. Påföljd vid bristande utförade

Därest exploatören icke rätteligen fullgör de arbeten, som det åligger honom att ombesörja enligt § 6, äger kommunen utföra vad som brister, varvid exploatören blir skyldig att bestrida kostnaderna härför.

§ 11. Gatukostnad och va-avgift

Har exploatören till alla delar fullgjort sina förpliktelser enligt detta avtal, skall ägare till fastighet inom exploateringsområdet anses ha erlagt dels på fastigheten belöpande ersättning för gatukostnad avseende enligt avtalet utförd gata och annan allmän plats med därtill hörande anordningar och dels anläggningsavgift för vatten och avlopp för fastigheten.

Vad sålunda angivits gäller dock ej ersättning för förbättringsarbeten på gata och annan allmän plats med därtill hörande anordningar inom exploateringsområdet, som framdeles kan komma att utföras och ej heller tilläggsavgift för vatten och avlopp för ny-, till- eller ombyggnad på fastigheten eller anläggningsavgift, som kommunen kan komma att besluta om såsom bidrag till kostnaden för framdeles tillkommande anläggningsdel eller därtill jämställt va-arbete.

§ 12. Gemensamhetsanläggning-delägarförvaltning

Det åligger exploatören att föranstalta och bekosta anläggningsförrättning för inrättande av gemensamhetsanläggning på kvartersmark enligt anläggningslagen omfattande lekäng och båtsmanstorp (gemensamhetslokal). Gemensamhetsanläggningen skall förvaltas genom delägarförvaltning.

Anläggningsbeslut skall grundas på detta avtal.

Exploatören svarar för och bekostar skötsel och underhåll av mark och anläggningar intill dess att anläggningarna slutbesiktigats och godkänts samt övertagits av bostadsrättsföreningarna.

§ 13. Tidplan

Exploatören svarar för att avtalsområdet byggs ut i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplaneförslaget och i enlighet med tidplan, bilaga 6.

Inom ramen för detaljplanens genomförandetid avgör dock exploatören när marknadsmässiga förutsättningar föreligger för igångsättning av varje utbyggnads-etapp under villkor att Sockenvägens utbyggnad genomföres i samband med den första utbyggnadsetappen.

Anläggningsarbetena skall utföras i sådan takt att anläggningarna på ett tillfredsställande sätt kan tjäna bebyggelsen inom området. Sålunda skall tillfartsväg och parkeringsplatser inom respektive delområde vara farbara när inflyttning sker.

Exploatören svarar för att exploateringsarbetena är slutförda senast åtta månader efter sista inflyttningsdag.

Kan exploatören på grund av hinder, som icke stått i exploatörens makt att avvärja, ej fullgöra sina skyldigheter enligt denna paragraf, må exploatören efter framställning därom åtnjuta en mot hindrets varaktighet svarande förlängning av tiden.

§ 14. Bebyggelse

Inom exploateringsområdet skall exploatören uppföra maximalt 100 stycken lägenheter i två bebyggelsgrupper (etapper) samt kvarterslokal i befintligt Båtsmanstorp. Samtliga bostäder skall upplåtas med bostadsrätt.

Parterna är överens om att exploatörens åtagande genom detta avtal beträffande Sockenvägens ombyggnad skall beaktas vid eventuell framtida exploatering på angränsande mark.

§ 15. Barnomsorg

Exploatören förbinder sig att om behov uppstår initiera ett föräldrakooperativt daghem. Lokal för detta anordnas i så fall i en för detta ändamål anpassad lägenhet inom området. Denna möjlighet upphör när samtliga lägenheter upplåtits som bostäder varför exploatören, innan lägenheter lämpliga för barnomsorg inom utbyggnadsetapp 2 upplåtes som bostäder, skall inhämta kommunens besked huruvida behov om barnomsorg finns.

Verksamheten erhåller bidrag i enlighet med kommunens bidragsregler.

§ 16. Förvaltning

Det åligger exploatören att snarast föranstalta om bildande av bostadsrättsförening för förvaltning av anläggningar och byggnader inom kvartersmark. Kommunen förbinder sig att medverka till kommunal insyn enligt gällande regler genom att utse en styrelseledamot och en revisor samt suppleanter för dessa.

§ 17. Förmedling

Exploatören ombesörjer och bekostar upplåtelse av samtliga bostadsrättslägenheter. Kommunen äger rätt att anvisa bostadsrättsinnehavare till 50% av lägenheterna.

Om kommunen ej kan anvisa bostadsrättshavare inom åtta veckor efter det att exploatören gjort framställan härom övergår anvisningsrätten till exploatören.

Kommunen bär ej något ansvar i de fall lägenheterna ej kan upplåtas i den takt exploatören förväntat sig.

§ 18. Kommunal borgen, konsumentskydd och kontroll

Kommunen förbinder sig att ställa erforderlig borgen för de lägenheter som definieras som småhus så att statliga kreditgarantier kan erhållas.

För produktion av motsvarande lägenheter ansvarar exploatören för att 10-årigt konsumentskydd i form av produktionsgaranti och ansvarsutfästelse (jfr Bostadsfinansieringsförordningen 1974:946 § 7). Särskild kontroll och besiktning skall därvid utövas (jfr BOFS § 24, BLP 11 a).

I samband med ansökan om statligt räntebidrag för bostadsproduktionen inges kontaktar kommunens förmedlingsorgan VSAB för att informera om objektet.

forts § 18

VSAB skall tillfrågas vid upphandling av kontrollant och besiktningsförrättare. Kontrollant och besiktningsförrättare skall godkännas av kommunen i samband med att ansökan om statligt räntebidrag tillstyrkes.

Exploatören svarar för samtliga kostnader föranledda av i denna paragraf angivna åtgärder.

§ 19. Lärlingsplatser

Exploatören förbinder sig att medverka till att lärlingsplatser beredes inom exploateringsområdet i omfattning enligt överenskommelse med kommunens skolförvaltning och länsarbetsnämnd.

§ 20. Överlåtelse av avtalet

Detta avtal får icke av exploatören utan kommunens skriftliga medgivande överlåtas på annan.

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

Åkersberga 1992-

Stockholm 1992-08-31

Åkersberga 1992-09-11

ÖSTERÅKERS KOMMUN

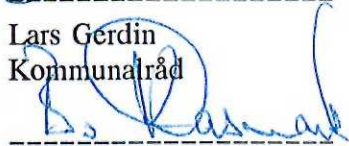
RIKSBYGGEN EKONOMISK
FÖRENING

ROSLAGSVATTEN AB

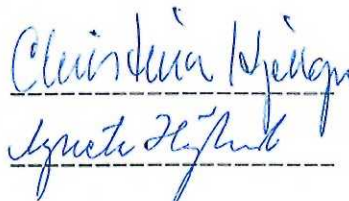



Lars Gerdin
Kommunalråd

Allan Sörensen



Ralf Hultberg



Bevittnas:






Lantmäterimyndigheten
Stockholms län

25

Aktbilaga B1
1. (3)

Ink 2003-09-22

Dnr.....AB032517.....

ÖVERENSKOMMELSE OM MARKREGLERING OCH ANLÄGGNINGSARBETE.

Mellan Österåkers kommun (org.nr. 212000-2890), nedan kallad kommunen, å ena sidan och Riksbyggen (org.nr. 702001-7781) och RI FASTIGHETER TÖ AB (org.nr. 556240-0877), nedan kallade bolaget, å andra sidan, träffas följande överenskommelse om dels markreglering avseende fastigheten Svinninge 7:1 och dels anläggningsarbeten på fastigheten Kvisslingby 1:1, samtliga fastigheter inom Österåkers kommun.

§ 1. Bakgrund och Syfte

Förslag till planeringsavtal för framtagande av en fördjupad översiktsplan för området Täljöviken föreligger. Inom området planeras ett större reningsverk, vilket erfordrar skyddsavstånd till närliggande bostadsbebyggelse. Mark för detta ändamål säkerställs genom denna överenskommelse.

Syftet med denna överenskommelse om fastighetsreglering är att tillskapa möjlighet för framtida utbyggnad inom Svinninge och Täljöviken.

§ 2. Giltighet

Parterna förutsätter

1. Kommunfullmäktige senast 2003-10-31 godkänner detta avtal genom beslut som vinner laga kraft
2. Kommunstyrelsen senast 2003-10-31 godkänner planeringsavtal för framtagande av fördjupad översiktsplan för Täljöviken, genom beslut som vinner laga kraft.

Därest förutsättningarna enligt pkt. 1 och 2 inte uppfylles är denna överenskommelse till alla delar förfallen utan ersättningskrav från någondera parten.

§ 3. Markreglering

Ägaren av fastigheten Svinninge 7:1, överlåter till kommunen ett område om c:a 900.000 m² av Svinninge 7:1 vilket utmärkts med A på bifogade karta, bilaga 1.

Den överlåtna marken regleras till kommunens fastighet, Svinninge 7:194. Del av fastighet överlåtes fria från penninginteckningar.

Rätt till utrymme för tillfartsväg till fastigheten Svartgarn 2:508 skall säkerställas inom det till kommunen överlåtna området, del av fastigheten Svinninge 7:1 (utmärkt med A).

Björg Sjöquist

§ 4. Anläggningsarbeten

Genomförande av exploatering av fastigheterna Kvisslingby 1:1 m.fl. regleras i mellan kommun och Riksbyggen Ekonomi Förening upprättat exploateringsavtal, vilket godkändes av kommunfullmäktige 1992-09-21, § 110.

I denna överenskommelse förändras exploateringsavtalets genomförande enligt följande:

"Bolagets skyldighet att utföra och bekosta ombyggnad av Kvisslingbyvägen (i avtalet benämnd Sockenvägen) i enlighet med avtalet § 6a samt tillhörande bilaga 3:1", utgår.

§ 5 Ersättningar

Ersättning för markområden enligt § 3 regleras på så sätt att bolagets ansvar för utbyggnad av Kvisslingbyvägen i enlighet med § 4 utgår.

Ingen annan ersättning/justering skall erhållas/göras.

Kommunen betalar fastighetsbildningskostnaderna.

§ 6. Genomförande

Parterna biträder ansökan om fastighetsreglering enligt § 3 genom undertecknande av detta avtal.

|| Kommunen ansöker om fastighetsbildning enligt denna överenskommelse. Tillträdesdag är samma dag som fastighetsbildningen vinner laga kraft eller annan tidpunkt som parterna kommer överens om.

Förrättningsakt skall sändas till var och en av parterna .

Säljes fastigheten, eller del av, är respektive part skyldig att informera ny ägare om innehållet i denna överenskommelse.

Kvisslingbyvägens framtida ombyggnad beslutas av kommunen.

AP-7

8

Fotokopiens överensstämmelse
med originalen intygas:

forts. § 6 Genomförande

Bolagets möjlighet att exploatera fastigheten Kvisslingby 1:1 i enlighet med gällande exploateringsavtal, omnämnt i § 4 ovan, skall ej förhindras av kommunens eventuella beslut om att ej bygga ut vägen.

Denna överenskommelse är upprättad i fyra likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt och ett är avsett att biläggas ansökan om fastighetsreglering.

Akersberga 2003-09-04 ~~Nacka~~ 2003-06-10 ~~Nacka~~ 2003-06-10

ÖSTERÅKERS KOMMUN RIKSBYGGEN RI FASTIGHETER TÖ AB

Ingela Gardner Sundström Ulf Karlsson Anders Blomqvist Allan Sörensen
Kommunalråd

Tommy Bokell

Exploateringschef

Bevittnas:

Christina Kjerga Hanna Blomqvist Ulla Bergerstam
Hanna Blomqvist Ulla Bergerstam

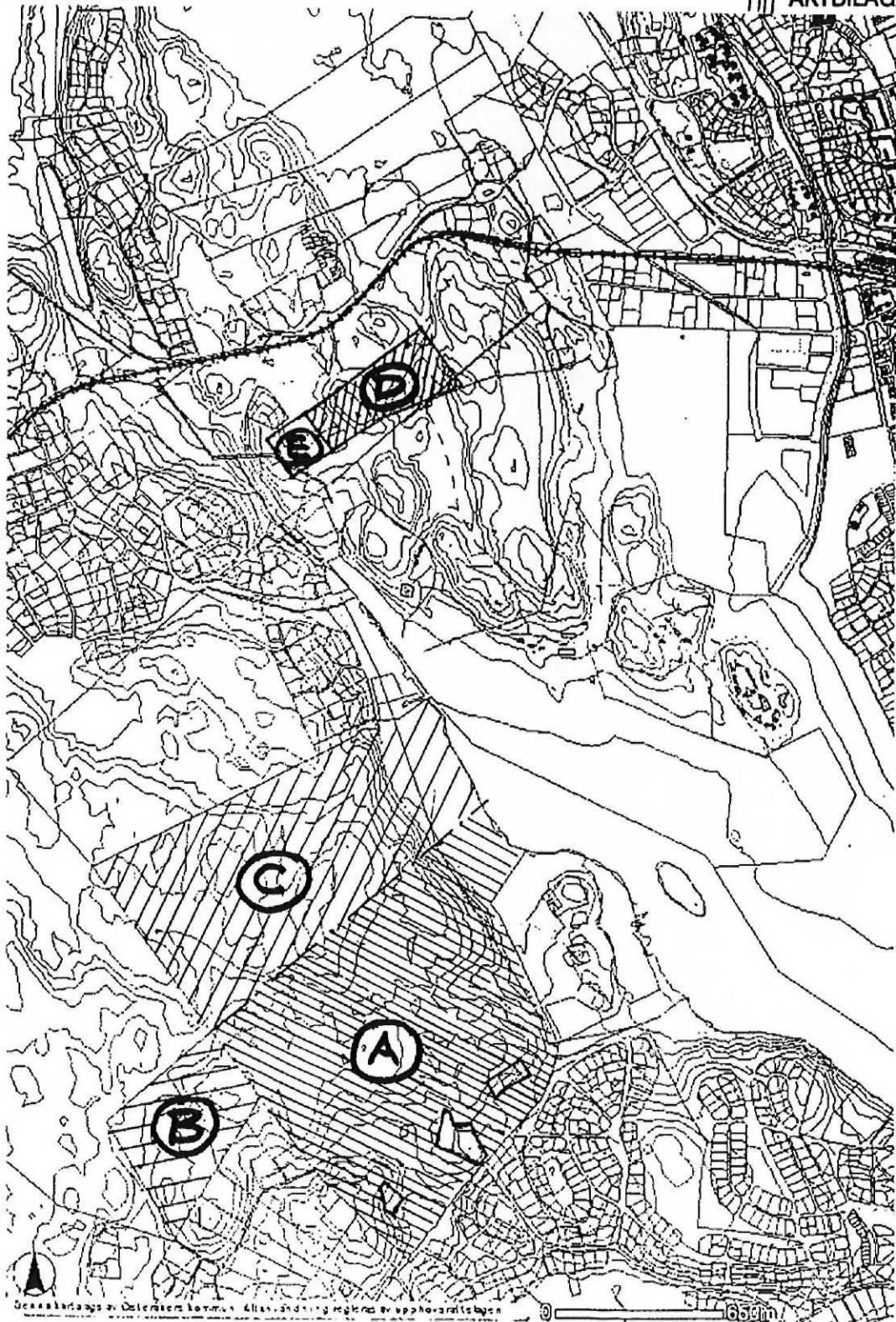
Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:

Rajst Blomqvist

BILAGA 1

Svinninge 7:1 Utskriftsskala 1:20000

Till AKTBILAGA B1



Genastkarta av Olofsson, Lennart. Alltjänt i g. Riksd. av upphovsättaren

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:

Eivind Söngqvist

Mellan Österåkers kommun, nedan kallad kommunen och ägaren till Kvisslingby 1:1, Riksbyggen ekonomisk förening, nedan kallad exploatören, träffas följande

ÖVERENSKOMMELSE

om revidering av exploateringsavtal avseende område ingående i detaljplan för fastigheten Kvisslingby 1:1 m fl. Området, nedan kallat exploateringsområdet, har på bifogad detaljkarta (bilaga 1:1) markerats med röd begränsningslinje.

1. Bakgrund och förutsättningar

För exploateringsområdet gäller detaljplan innehållande byggrätt för ca 95 gruppbyggda småhus. Detaljplanen antogs 1991 med vidhängande exploateringsavtal och har inte genomförts i några delar. Med syfte att åstadkomma en exploatering av fastigheten Kvisslingby 1:1 enligt gällande detaljplan innan genomförandetiden går ut 2006 har kommunen och exploatören träffat denna kompletterande överenskommelse.

Parterna förutsätter att kommunstyrelsen genom beslut som vinner laga kraft godkänner denna överenskommelse senast 2005-05-09.

2. Revidering av § 7 om tillstånd & avgifter, moment I

Nuvarande lydelse;

”Ersättning till kommunen om 100.000:- kronor för administrativ teknisk kontroll av anläggningsarbetena. Ersättningen förfaller till betalning mot faktura 1 månad efter första grundbottenbesiktning.”

Ny lydelse;

Ersättning till kommunen om 950.000 kronor utgörande bidrag till kommunens administrationskostnader (exploateringsteknik, planläggning, kontroll) och kostnader för externa exploateringsanläggningar. Ersättningen förfaller till betalning mot faktura en månad efter det att bygglov beviljats inom exploateringsområdet.

3. Utgår § 15 om Barnomsorg

Formuleringarna om exploatörens skyldighet att ordna barnomsorg inkl lokal enligt paragraf 15 utgår i sin helhet.

4. Överlåtelse

Denna överenskommelse kan inte överlåtas av exploatören på annan part.

Överenskommelsen har upprättats i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

ÖSTERÅKERS KOMMUN
Åkersberga 2005-06-09

Ingela Gardner Sundström

Ingela Gardner Sundström
Kommunstyrelsens ordförande

Tommy Bokell

Tommy Bokell
Exploateringschef

Bevittnas:

Mikael Ahlert

Nina Andersson

RIKSBYGGEN ekonomisk förening
Stockholm 2005-04-18

Allan Sörensen

Allan Sörensen

Ronnie Andersson

Ronnie Andersson

Bevittnas:

.....

.....

PLANKARTA
 Högskiljningsplan för delar av fastigheterna i Kvisslingby i Österåkers kommun, Stockholms län.
 - Gällande planer: - Allmän plan - Kommunens allmänna plan - Kommunens detaljplan - Kommunens detaljplan för Kvisslingby - Kommunens detaljplan för Kvisslingby

PLANKARTENS BEGRÄNSNING
 Planens gränser följer de fastighetsgränser som är avsedda för exploatering enligt denna plan. Om det skulle komma till stånd en ändring av fastighetsgränserna skall denna ändring ske i enlighet med bestämmelserna i 10:1 §.

UTVECKLINGSTYP
 - Kommunens detaljplan för Kvisslingby: - Kommunens detaljplan för Kvisslingby - Kommunens detaljplan för Kvisslingby - Kommunens detaljplan för Kvisslingby

UTVECKLINGSTYP
 - Kommunens detaljplan för Kvisslingby: - Kommunens detaljplan för Kvisslingby - Kommunens detaljplan för Kvisslingby - Kommunens detaljplan för Kvisslingby

UTVECKLINGSTYP
 - Kommunens detaljplan för Kvisslingby: - Kommunens detaljplan för Kvisslingby - Kommunens detaljplan för Kvisslingby - Kommunens detaljplan för Kvisslingby

UTVECKLINGSTYP
 - Kommunens detaljplan för Kvisslingby: - Kommunens detaljplan för Kvisslingby - Kommunens detaljplan för Kvisslingby - Kommunens detaljplan för Kvisslingby

UTVECKLINGSTYP
 - Kommunens detaljplan för Kvisslingby: - Kommunens detaljplan för Kvisslingby - Kommunens detaljplan för Kvisslingby - Kommunens detaljplan för Kvisslingby

UTVECKLINGSTYP
 - Kommunens detaljplan för Kvisslingby: - Kommunens detaljplan för Kvisslingby - Kommunens detaljplan för Kvisslingby - Kommunens detaljplan för Kvisslingby

UTVECKLINGSTYP
 - Kommunens detaljplan för Kvisslingby: - Kommunens detaljplan för Kvisslingby - Kommunens detaljplan för Kvisslingby - Kommunens detaljplan för Kvisslingby

UTVECKLINGSTYP
 - Kommunens detaljplan för Kvisslingby: - Kommunens detaljplan för Kvisslingby - Kommunens detaljplan för Kvisslingby - Kommunens detaljplan för Kvisslingby

UTVECKLINGSTYP
 - Kommunens detaljplan för Kvisslingby: - Kommunens detaljplan för Kvisslingby - Kommunens detaljplan för Kvisslingby - Kommunens detaljplan för Kvisslingby

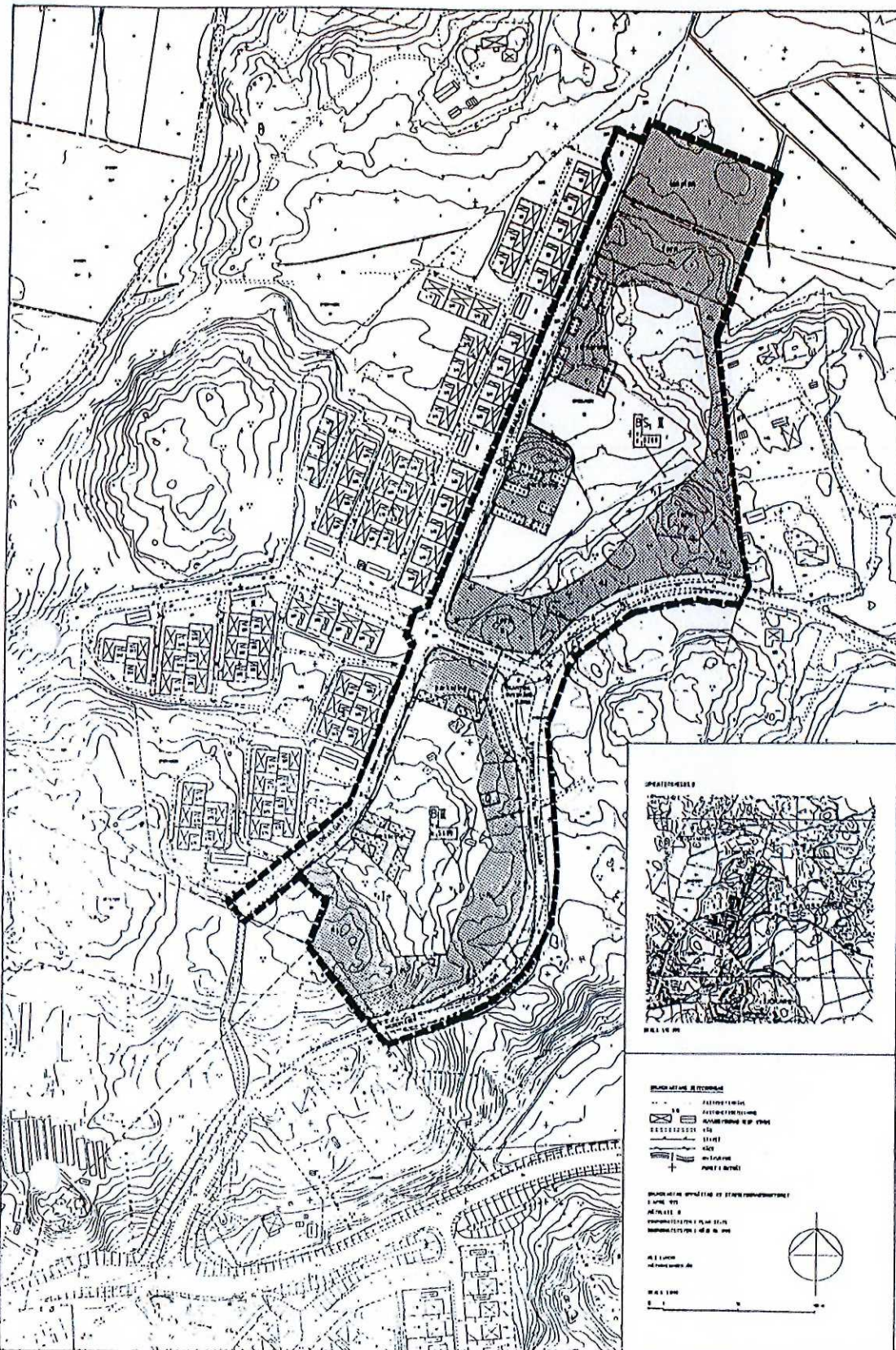
UTVECKLINGSTYP
 - Kommunens detaljplan för Kvisslingby: - Kommunens detaljplan för Kvisslingby - Kommunens detaljplan för Kvisslingby - Kommunens detaljplan för Kvisslingby

PLANS ÖVERSIKTSKARTA

Plannummer	Antagandets datum
Österåkers kommun	1995-03-10
Kvisslingby	1995-03-10
Kvisslingby	1995-03-10
Kvisslingby	1995-03-10

EXPLOATERINGSAVTAL
 GRÄNS FÖR
 EXPLOATERINGSOMRÅDE
 BILAGA 1:1

DETALJPLAN FÖR DELAR AV FASTIGHETERNA KVISSLINGBY 1:1 m.fl. ÖSTERÅKERS KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN
 UPPRÄTTAD DEN 22 JUNI 2010 HJÄLP LÄNDRÄNSKAMMAREN I ÅKERBERGA
 LARS BARNHÖJ
 PLANLÄSARE
 PER-ÅKE LARSSON
 PLANLÄSARE



SYMBOLFÖRKLARING
 - GÄLLANDE PLANER
 - GÄLLANDE PLANER
 - GÄLLANDE PLANER
 - GÄLLANDE PLANER

SKALOR
 - 1:1000
 - 1:1000
 - 1:1000



BILAGA 1

AA

Handwritten mark.

Tillägg till Exploateringsavtal för fastigheten Kvisslingby 1:1 m fl

Ursprungligen tecknat 1992 av Riksbyggen ekonomisk förening och Österåker kommun. Exploateringsavtalet har reviderats 2003 och 2005.

Parter:

1. C4 Hus AB (org.nr. 556802-4706), Björkhemsvägen 15 C, 291 54 Kristianstad.
2. Österåkers kommun (org.nr. 212000-2890), 184 86 Åkersberga.

C4 Hus AB avser att från Riksbyggen förvärva kvartersmarken inom detaljplanen *Delar av fastigheterna Kvisslingby 1:1 m fl*. Detta tilläggsavtal medför att vissa av exploatörens (C4 Hus AB) åtaganden för genomförandet av detaljplanen utgår, se nedan.

Tilläggsavtalet ersätter inte annan parts, t.ex. Roslagsvatten, åtagande mot C4 Hus AB.

Anläggningar som utgår

- § 6 b) Anläggande av gårdsgård som avgränsning mellan Båtsmanstorpet och tillkommande bebyggelse utgår.
- § 12 Inrättandet av gemensamhetsanläggning för Båtsmanstorpet utgår.

Anläggningar som återstår

Anläggningar som till stor del är utförda men som återstår att slutföra enligt § 6 a) resp. § 6 b) i exploateringsavtalet är:

- Dels gångbanor inkl belysning längs Storhagenvägen från Kvisslingbyvägen (anm. i avtalet benämnd Sockenvägen) till Norra resp Södra Atriumvägen jämte övergångsställe enligt bilaga 3.2 och 4.
- Dels gångbana längs Södra Atriumvägen med anslutning till Storhagenvägen och med anslutning till befintlig allmän gång- och cykelväg enligt bilaga 3.2.
- Dels gångbana längs Norra Atriumvägen från Storhagenvägen till och med vändplan enligt bilaga 3.2.
- Dels erforderliga vägmärken och vägmarkeringar för väg, gata och GC-vägsanslutningar.
- Dels körbara tillfartsvägar med vägnamnsskyltar och vändplaner, parkeringsplatser, gång- och cykelvägar, gårdsytor, lekäng, lekplatser med erforderliga utrustningar, planteringar med träd, buskar och gräsytor enligt bilaga 4.
- Dels samtliga vatten- och avloppsledning med anslutning till allmän va-anläggning jämte erforderliga armaturer och distansmarkeringar enligt bilaga 5.

- Dels syrenbuskplantering som avgränsning mellan Båtmanstorpet och den tillkommande bebyggelsen.
- Dels ytterbelysning för tillfartsvägar, gårdsytor och parkeringsplatser.
- Dels anordna brandvattenförsörjning enligt brandförsvarets anvisningar.

Detta avtal har upprättats i två exemplar varav parterna tagit var sitt.

Datum:

Datum:

Österåker kommun

C4 Hus AB

.....

.....

Kent Gullberg

Samhällsbyggnadschef

.....

.....

Viveka Larsson

Plan- och exploateringschef