

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Till Kommunfullmäktige

**Liv Braathen**

Datum 2018-09-14

Dnr KS 2018/0273

## Mark- och genomförandeavtal F.d. Bergsättraskolan (Tråsättra 1:94 m.fl.)

### Beslutsförslag

**Kommunstyrelsens planarbetsutskott föreslår Kommunstyrelsen föreslå**

**Kommunfullmäktige besluta:**

Mark- och genomförandeavtal för F.d. Bergsättraskolan (Tråsättra 1:94 m.fl.) godkänns.

### Bakgrund

Kommunstyrelsen beslutade 2016-01-11 (KS § 1:6) att ge Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta en detaljplan för F.d. Bergsättraskolan. Ett detaljplaneförslag för F.d. Bergsättraskolan finns upprättat för antagande. Detaljplaneområdet omfattar en yta om ca 2,6 ha. Kvartersmark planläggs för bostäder och övrig plan för allmän plats, gata och grannskapspark.

Ett mark- och genomförandeavtal avseende genomförandet av detaljplanen för F.d. Bergsättraskolan har tagits fram mellan exploatören BoKlok mark och exploatering AB, Österåkers kommun och Österåkersvatten AB. Syftet med avtalet är bl.a. att reglera parternas åtaganden gentemot varandra, reglera ansvar för utbyggnad och kostnader för anläggningar inom allmän platsmark, kvartersmark, anslutning till allmänna VA-anläggningar samt marköverlåtelse.

### Förvaltningens slutsatser

Exploatören bekostar samtliga åtgärder inom kvartersmark som krävs för genomförandet av detaljplanen, samt står för samtliga förrättningskostnader.

De allmänna anläggningar som kommunen ska bekosta, upphandla och genomföra är följande; södra sammanlänkningsvägen och dess öppnande av Vitfåravägen, grannskapsparken, inköp av cykelställ och skärmtak för cykelparkeringen samt den gångväg som utanför planområdet ska löpa upp till busshållplatsen längs Söralidsvägen. Exploatören står för övriga allmänna anläggningar.

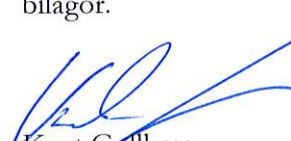
Projekteringen för hela området ansvarar exploatören för med undantag för grannskapsparken. För grannskapsparken erhåller kommunen ett exploateringsbidrag om 500 000 kronor. Kommunens kostnader för anläggande av parken förväntas uppgå till 8 miljoner kronor.

För genomförandet av detaljplanen krävs vissa fastighetsregleringar av kommunal mark. Den yta som ska regleras är ca 1 996 kvm och för detta betalar Exploatören en ersättning om 2 883 180 kronor till kommunen. Detaljplanen har kommunalt huvudmannaskap, vilket innebär att efter genomförandet kommer driften av anläggningarna inom allmän platsmark tas över av kommunen.

Exploatören bygger ut de nödvändiga VA-anläggningarna inom exploateringsområdet och lämnar sedan över dessa till Österåkersvatten AB.

### Bilagor

Mark- och genomförandeavtal för F.d. Bergsättraskolan (Tråsättra 1:94 m.fl.), med tillhörande bilagor.



Kent Gullberg  
Samhällsbyggnadschef



Fredrik Nestor  
Exploateringschef

## **Mark- och genomförandeavtal F.d. Bergsättraskolan (Tråsättra 1:94 m.fl.)**

**Berörda fastigheter:** Tråsättra 1:9, Tråsättra 1:59, Tråsättra 1:355, Tråsättra 1:94, Tråsättra 1:65, Tråsättra 1:66, Tråsättra 1:155, Tråsättra 1:159, Tråsättra 1:156 och Tråsättra 1:160

**Parter:** Österåkers Kommun, BoKlok Mark och Exploatering AB samt Österåkersvatten AB

2018-09-28

### **Bilagor:**

- Bilaga A - Planeringsavtalet
- Bilaga B - Detaljplanen med tillhörande handlingar
- Bilaga C - Planområdet
- Bilaga D - Ansökan om lantmäteriförrättning
- Bilaga E - Förprojektering
- Bilaga F - Kostnadsfördelning
- Bilaga G - Kostnadsfördelning

## MARK- OCH GENOMFÖRANDEAVTAL

Detta avtal om exploatering av Tråsättra 1:94 m.fl. i Österåkers Kommun, framöver benämnt **Avtalet**, har träffats mellan:

1. Österåkers Kommun, **Kommunen**, 212000-2890, Hackstavägen 22, 184 86 Åkersberga.
2. BoKlok Mark och Exploatering AB, **Exploatören**, 556979-7516, Skrivaregatan 1, 215 32 Malmö.
3. Österåkersvatten AB, **ÖSVAB**, 556482-7946, Box 437, 184 26 Åkersberga.

### I. Bakgrund

Syftet med avtalet är att klargöra hur detaljplanen inom Exploateringsområdet ska genomföras samt reglera exploatörens åtaganden gentemot Kommunen och Österåkersvatten AB för anläggande av den allmänna infrastruktur som Kommunen och Österåkersvatten AB blir driftansvariga för.

Planområdet omfattas idag av 1 gällande detaljplan:  
Bergsättra inom Margretelund, (dpl 211), laga kraft 1970-07-17.

Kommunen och Exploatören har den 3 maj 2016 träffat ett planeringsavtal, **Planeringsavtalet - bilaga A**, rörande planläggning av Tråsättra 1:94 m.fl. Med stöd av planeringsavtalet har kommunen tillsammans med Exploatören upprättat ett förslag till en ny detaljplan för Tråsättra 1:94 m.fl., **Detaljplanen - bilaga B**, med tillhörande plan- och genomförandebeskrivning.

Exploatören har för avsikt att uppföra bostadsbebyggelse i form av 6 stycken flerbostadshus om två våningar, vilket ger totalt 42 nya bostäder inom planområdet.

### 2. Giltighet

Avtalet är endast giltigt under förutsättning att:

- Kommunfullmäktige genom beslut som vinner laga kraft godkänner Avtalet.
- Kommunfullmäktige genom beslut som vinner laga kraft antar Detaljplanen.
- ÖSVAB, före kommunfullmäktiges beslut om antagande av detaljplanen, godkänner Avtalet i tillämpliga delar genom att underteckna detsamma.

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

Undanröjs kommunfullmäktiges beslut att godkänna avtalet efter överklagande och har avtalet dessförinnan helt eller delvis verkställts ska verkställigheten rättas i den utsträckning det är möjligt. Oberoende av om rättelse kan ske eller inte har ingendera av parterna rätt till skadestånd av de andra parterna med anledning av det inträffade.

### 3. Planområdet

Planområdet är beläget i centrala Margretelund, ca 2 km sydöst om centrala Åkersberga. Planområdet är markerat i **bilaga C** och omfattar ca 2,6 hektar. Området består av fastigheterna Tråsättra 1:355, 1:94, 1:65, 1:66, 1:155, 1:156, 1:159 1:160 samt del av fastigheterna Tråsättra 1:9

och Tråsättra 1:59. Detaljplanen planläggs för bostäder, grannskapspark, infartsparkering, GC-väg samt vägområde (lokalgata).

#### 4. Planavgift

Exploatören har utfört och bekostat underlag till Detaljplanen samt betalar ersättning i enlighet med Planeringsavtalet, och ska därför inte erlägga någon ytterligare avgift vid bygglov.

#### 5. Marköverlåtelse, fastighetsbildning m.m.

##### 5.1 Marköverlåtelse

Kommunen överlåter, mot ersättning, till Exploatören de kommunalägda delar av exploateringsområdet som enligt detaljplanen utlagts som kvartersmark. Dessa områden har markerats på kartan i härjämte upprättade ansökan om lantmäteriförrättning, **bilaga D**.

Utöver köpeskillingen, i bilaga D, ska en tilläggsköpeskillning om 3 000 kr/kvm ljus BTA erläggas för de antal BTA som enligt erhållet bygglov överstiger 3 314 BTA.

##### 5.2 Fastighetsbildning

Senast 3 månader efter det att beslut om antagande av detaljplan för exploateringsområdet vinner laga kraft ska Kommunen ansöka om sådana fastighetsbildningsåtgärder som erfordras för planens genomförande.

Kostnader för fastighetsbildning med mera regleras vidare under **avsnitt 11**.

#### 6. Upplåtelse av rättigheter

Exploatören förbinder sig att i den mån det behövs för planens genomförande, utan ersättning, upplåta mark för exempelvis VA, el- och teleanläggningar. ÖSVAB:s rätt att dra ledningar är begränsad till planens U-områden.

Exploatören svarar, efter samråd med ledningsägare, för att den nya bostadsbebyggelsen ansluts till lämpligt bredbandsnät.

#### 7. Elförsörjning

Vid exploateringsanslutning till det befintliga eldistributionsnätet ska exploatören följa E.ON Sverige AB:s anvisningar.

Den nya bebyggelsen ska anslutas till den befintliga transformatorstationen som är belägen inom fastigheten Tråsättra 1:59, men som efter planens antagande kommer avstyckas och bilda en egen fastighet för E-område.

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

Belysning av, inom exploateringsområdet belägen, kvartersmark bekostas och förvaltas av exploatören. Belysning av, inom exploateringsområdet, allmän platsmark ska bekostas av exploatören men förvaltas av kommunen.

## 8. Säkerhet

För att säkerställa exploatörens skyldigheter enligt detta avtal skall Exploatören, gemensamt till Kommunen och ÖSVAB, i samband med detta avtals tecknande ställa säkerhet till ett värde av 1 000 000 kronor i form av svensk bankgaranti, kreditförsäkring eller annan säkerhet som kan godtas av Kommunen och ÖSVAB. Säkerheten återlämnas när Exploatören fullföljt sina åtaganden enligt detta avtal.

## 9. Miljö och Arkeologi

Exploatören förbinder sig att följa Länsstyrelsens rekommendationer för länets kulturmiljö.

## 10. Anordnande av allmänna och gemensamma anläggningar

### 10.1 Allmän platsmark

Exploatören har ansvaret för samordning, detaljprojektering, upphandling och genomförande av de anläggningar som ska vara belägna på allmän platsmark inom exploateringsområdet. Detta innefattar för Kommunens anläggningar enligt avsnitt 11, punkt 1-6. Detaljprojekteringen ska i huvudsak ske i enlighet med de framtagna förprojekteringarna, **bilaga E**. För de områden som inte behandlas i förprojekteringarna inom allmän platsmark gäller standard efter, vid varje tidpunkt gällande, Österåkers Kommuns tekniska handbok och Roslagsvattens tekniska handbok. Kommunen ska vara huvudman för allmän plats och ÖSVAB ska vara huvudman för allmänt VA. Det kommunala huvudmannskapet innebär att kommunen respektive ÖSVAB är ansvariga för drift och underhåll av anläggningarna efter godkänd slutbesiktning. Projekteringen ska ske i samråd med Kommunen och ÖSVAB.

Exploatören ansvarar för samordning gällande den hantering och information som till allmänheten och berörda fastighetsägare ska utgå gällande kommande exploateringsarbeten. Exploatören ansvarar för att informera berörda grannfastigheter om de arbeten som anses vara störande.

Kommunen är ansvarig för samordning, upphandling och genomförande av de allmänna anläggningar som ska bekostas av Kommunen i enlighet med avsnitt 11, punkt 7-10. Exploatören ansvarar för detaljprojektering för de ovan nämnda punkterna med undantag av grannskapspark och inköp av cykelställ, se avsnitt 11, punkt 8 och 9. Detaljprojekteringen ska ske i enlighet med de framtagna förprojekteringarna, **bilaga E**. Exploatören ansvarar för detaljprojektering av avsnitt 11, punkt 7-10 med undantag för punkt 8 och 9.

Den projektering som Exploatören överlämnar till kommunen ska innehålla följande handlingar:

- Ritningar (höjd/utsättningsplan, normalsektioner/typsektioner, tvärsektioner, vägprofiler, trafikplaneringsplan).
- Belysningsprojektering med el-handlingar (förteckningar och skalor).
- VA-projektering med motsvarande handlingar/ ledningssamordning.
- Teknisk beskrivning och Mängdförteckning enligt AMA Anläggning 17, MER 2017 och AB04.

Vidare ska projekteringen utföras i enlighet med Österåker Teknisk standard samt enligt Roslagsvatten tekniska handbok. Koordinatsystem enligt höjd RH 2000, plan SWEREF 991800. Allmänna föreskrifter (AF) ansvarar kommunen för.

Kommunen ansvarar för samordning, projektering, upphandling och genomförande avseende den grannskapspark som inom exploateringsområdet ska bli en målpunkt för området.

Till denna erlägger exploatören ett exploateringsbidrag, se avsnitt 11.1.4 under Ersättningar och betalningsföreskrifter. Upphandling sker enligt lagen om offentlig upphandling (2016:1145, LOU).

Kommunen samt ÖSVAB ska utse projektledare/byggleddare för deltagande på byggmöten, granskning och kontroll av utförandet av samtliga allmänna anläggningar. Samtliga projekteringshandlingar över allmänna anläggningar ska granskas av Kommunen samt av ÖSVAB och signeras för godkännande. För tillhandahållna handlingar är granskningstiden minst 3 veckor. För uppdraget äger Kommunen rätt att upphandla konsult. Exploatören svarar för kostnader gällande upphandling samt konsultens timdebitering.

## 10.2 Kvartersmark

Exploatören ansvarar för anläggandet av samtliga anläggningar inom kvartersmark, vilket förutom bebyggelse omfattar bland annat ledningar. Exploatören eller framtida fastighetsägare ansvarar härmed för anläggandet samt drift och underhåll av anläggningar för dagvattenhantering inom kvartersmark. Dagvatten inom kvartersmark skall tas om hand om lokalt enligt en dagvattenutredning och de åtgärder som där föreslås. Detta skall ske i samråd med Kommunen och ÖSVAB.

## 10.3 Allmänt VA

ÖSVAB är huvudman för allmänt vatten och avlopp i Österåkers kommun.

# 11. Ersättningar och betalningsföreskrifter.

## 11.1 Exploatören skall till Kommunen erlägga ersättning för:

### 11.1.1 Detaljplanearbete

Exploatören erlägger planavgift i enlighet med betalningsplan i Planeringsavtalet, **bilaga A**. Ingen ytterligare ersättning skall utgå för detaljplanearbetet.

### 11.1.2 Rätt till ersättning efter lagakraftvunnen detaljplan

Exploatören ska till Kommunen betala ersättning för Kommunens anställdas och externt anlitate personers skäligen tid för projektets genomförande efter att Detaljplanen vunnit laga kraft. Detta gäller för samtliga allmänna anläggningar under avsnitt 11.1.3, förutom punkt 7-10. För kommunens anställda utgår ersättning enligt vid tidpunkten gällande Österåkers Kommuns plan- och bygglovstaxa.

Kommunen har rätt att anlita extern personal/konsulter för exempelvis kontroll och byggledning. Denna ersätts enligt Kommunens avtal med extern personal/konsulter och bekostas av Exploatören.

### 11.1.3 Allmänna anläggningar

Exploatören förbinder sig att åt kommunen samordna, projektera och genomföra det som inom Detaljplanen är utlagd som allmän platsmark. Detta innefattar nedanstående punkter och finns utmarkerade i **bilaga F**:

1. Lokalgatan med dess norra sammanlänkning och dess öppnande av Vitfåravägen;
2. Upprustning av den gång-och cykeltväg som korsar planområdet;
3. Gångvägen till den intilliggande busshållplatsen;
4. Nya infartsparkeringen;
5. Belysningsanläggning;
6. Iordningställande av cykelparkering;

samt övriga åtgärder som, enligt plan, är allmän platsmark. Detta borträknat från de nedanstående anläggningar som enligt detta avtal Kommunen ska bekosta, upphandla och genomföra, se **bilaga G**.

De allmänna anläggningar som kommunen ska bekosta, upphandla och genomföra innefattar nedanstående punkter och finns utmarkerade på **bilaga G**:

7. Den södra sammanlänkningslinjen och dess öppnande av Vitfåravägen;
8. Grannskapsparken;
9. Inköp av cykelställ och skärmtak för cykelparkeringen i anslutning till infartsparkeringen;
10. Den gångväg som utanför planområdet ska löpa längs med Söralidsvägen, vidare upp till busshållplatsen.

Utförandet av samtliga allmänna anläggningarna ska i huvudsak överensstämma med framtagna förprojektering, **bilaga E**.

Kostnaden för ovanstående allmänna anläggningar, punkt 1-6, faktureras kommunen efter det att exploatören färdigställt anläggningarna och de godkänts vid slutbesiktning.

#### **11.1.4 Exploateringsbidrag**

En grannskapspark ska anläggas i enighet detaljplanen. För detta bidrar Exploatören med 500 000 kronor. Kommunen projekterar, genomför och bekostar resterande del av parken. Kommunen fakturerar Exploatören dennes bidrag efter det att godkänd slutbesiktning utav parken skett.

Exploatören ska till kommunen erlagga exploateringsbidrag motsvarande faktisk kostnad för utbyggnaden av de allmänna anläggningarna, redovisade i punkt 1-6 ovan.

Ersättningen ska erläggas samtidigt som fakturerat belopp för utbyggnaden av de allmänna anläggningarna, enligt punkt 1-6, förfaller till betalning. Exploatören svarar för kostnaden i det fall mervärdesskatt uppstår.

Samtliga allmänna anläggningar ska uppfylla kommunal standard.

#### **11.2 Exploatören skall till ÖSVAB erlagga ersättning för:**

##### **11.2.1 VA inom planområdet**

1. Ledningsrätt för allmänt VA inom detaljplanen.
2. Exploatören bekostar omläggning av befintliga VA-ledningar som kräver omläggning för planens genomförande.
3. Exploatören ska till ÖSVAB betala anläggningsavgift enligt Österåkers kommuns, vid varje tidpunkt, gällande VA-taxa. Anläggningsavgiften erläggs vid godkända bygglov.

##### **11.2.2 Rätt till ersättning efter lagkraftvunnen detaljplan**

Exploatören ska till ÖSVAB betala ersättning för ÖSVAB:s anställdas och externt anlidade personers skäligen tid för projektets genomförande efter att Detaljplanen vunnit laga kraft. För ÖSVAB:s anställda utgår ersättning enligt vid tidpunkten gällande Österåkers Kommuns plan- och bygglovstaxa.

ÖSVAB har rätt att anlita extern personal/konsulter för exempelvis kontroll och byggledning. Denna ersätts enligt ÖSVAB:s avtal med extern personal/konsulter och bekostas av Exploatören.

### **11.3 Fastighetsbildning med mera**

Exploatören bekostar samtliga fastighetsbildningsåtgärder, anläggningsförrättningar och ledningsåtgärder som erfordras för planens genomförande. Detta innefattar även de eventuella fastighetsbildningsåtgärder som uppkommer i samband med markförvärv för de omkringliggande bostadsfastigheterna kopplade till vändplanerna på Vitfåravägen.

## **12. Besiktningar**

Innan exploatören påbörjar anläggningsarbete för genomförandet skall vägar, VA-ledningar, allmänna platser och elledningar med mera, vilka är belägna innanför exploateringsområdet, genom exploatörens försorg, skadebesiktigas. Detta gäller även för anläggningar vilka är belägna utanför exploateringsområdet men som berörs av exploateringsarbetena eller transporter till exploateringsområdet. Vid denna besiktning ska representanter för Kommunen, berörd vägghållare, ÖSVAB och E.ON Sverige AB samt övriga berörda nätägare ges möjlighet att närvara. Exploatören ska kalla de ingående parterna. VA- ledningar ska även filmas innan det att arbeten påbörjas.

I samband med slutbesiktning skall tidigare skadebesiktigade anläggningar besiktigas. Skador på vägar eller andra anläggningar, vilka kan hänföras till exploaterings genomförande, skall åtgärdas och bekostas av Exploatören. Samtliga besiktningar ska dokumenteras och distribueras till parterna.

Exploatören garanterar att ingen inflyttning sker innan förbesiktning respektive slutbesiktning av allmänna VA-anläggningar är godkända.

Exploatören bekostar samtliga besiktningar. Besiktningsman utses gemensamt av Exploatören och Kommunen.

För de anläggningar som Exploatören utför och överlämnar till Kommunen styrs Exploatörens åtaganden vid besiktning och under garanti- och ansvarstid av AB04.

## **13. Befintliga ledningar**

Måste inom exploateringsområdet befintliga ledningar på grund av exploateringen flyttas ankommer det på exploatören att överenskomma med ledningsägaren om erforderliga arbeten och villkoren för dessa. Utgångspunkten är dock att exploatören står för samtliga kostnader för eventuell flytt av ledningar för VA, el, tele eller ledningar för annat ändamål. Detta innefattar därmed den befintliga dagvattenledning som är belägen inom exploateringsområdet.

## **14. Tvistelösning**

Tvist gällande tolkning eller tillämpning av Avtalet ska avgöras av allmän domstol med tillämpning av svensk rätt, såvida inte parterna kommit överens om annat.



## 15. Överlåtelse av avtal/mark

Detta avtal får inte av Exploatören överlåtas till annan part utan Kommunens och ÖSVAB:s skriftliga medgivande.

---

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

Åkersberga 2018-

.....  
Fredrik Nestor  
Exploateringschef  
Österåkers kommun

Åkersberga 2018-

.....  
Michaela Fletcher  
Kommunstyrelsens ordförande  
Österåkers kommun

Åkersberga 2018-

.....  
.....  
*Namnförtydligande*  
BoKlok Mark och Exploatering AB

Åkersberga 2018-

.....  
Mikael Algvere  
VD  
Österåkersvatten AB

.....

.....  
*Namnförtydligande*  
BoKlok Mark och Exploatering AB

## Bilaga A

Österåkers Kommun  
Planenheten

Planavtal Tråsättra 1:94 m.fl.  
Datum 2016-03-02

(1)3  
Dnr KS 2013/0026-218

## PLANERINGSAVTAL

Mellan **Österåkers kommun** (org.nr 212000-2890), nedan benämnd Kommunen, och **BoKlok Housing AB** (org.nr 556673-3829), nedan benämnd Exploatören, träffas följande avtal för reglering av principerna för planering av bebyggelse inom fastigheterna Tråsättra 1:94 och 1:355, samt delar av Tråsättra 1:9 och 1:59.

### 1. Omfattning

Planområdet är beläget i centrala Margretelund och utgör cirka 1,8 hektar. Exploatören avser att förvärva Tråsättra 1:94 och 1:355 samt delar av Tråsättra 1:9 och 1:59. Tråsättra 1:9 och 1:59 tillhör Kommunen medan 1:94 och 1:355 ägs av Armada Kommunfastigheter AB.

Detaljplanen avser en ändring av nuvarande markanvändning från i huvudsak handel och samlingslokal till bostäder och parkmark. Ungefärligt planområde och berörda fastigheter har markerats i bifogad karta, se **bilaga 1**.

### 2. Syfte och beskrivning

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

Syftet med detaljplaneläggningen är att:

- Möjliggöra nya flerbostadshus i centrala Margretelund.
- Stärka Margretelunds centrum genom en ny kommundelspark.

Planområdet ligger inom stadsplanen *Bergsättra inom Margretelund*, antagen 1969. Stadsplanen möjliggör handel och samlingslokal inom fastigheterna Tråsättra 1:94 och 1:355, samt de nordöstra delarna av fastigheterna Tråsättra 1:9 och 1:59. Övriga delar av sistnämnda fastigheter är planlagda som allmän plats för gatumark, samt park eller plantering.

Planarbetet avses ske med standardförfarande.

### 3. Detaljplan

- Exploatören skall bekosta samtliga underlag och upprättande av de delar i detaljplanen som berör kvartersmark samt allmän plats kopplad till denna, se **bilaga 1**.
- Kommunen bekostar underlag och upprättande av detaljplan som avser övriga delar inom planområdet.
- Kommunen skall upprätta samtliga planhandlingar och svara för planens formella handläggning fram till antagande.

Handwritten initials: B, #, M

Arbetet ska ske i nära samråd mellan Exploatören och Kommunen.

#### 4. Tidplan

Preliminär tidplan för projektet ser ut enligt nedan:

- Samråd hösten 2016
- Granskning hösten 2017
- Antagande våren 2018

#### 5. Ersättningar

Exploatören ska till Kommunen erlægga ersättning för upprättande av detaljplanen enligt tidsåtgång, baserat på Samhällsbyggnadsförvaltningens tidsredovisning. Tidsåtgången för planläggning av den allmänna plats Kommunen svarar för uppskattas utgöra cirka 10% av total tid på projektet. Exploatören debiteras således 90% av redovisad tid, med ett uppskattat totalpris inom ett spann på:

**500 000 – 600 000 kr**

Priset baseras på Österåkers Kommuns gällande plan- och bygglovtaxa, vilken för närvarande ger en genomsnittlig kostnad för kommunens medverkande tjänstemän om

**900 kr/h**

Fakturerings av plankostnader sker från och med den 11 januari 2016 då beslut om planuppdrag fattades av kommunstyrelsen. Kommunen debiterar plankostnader kvartalsvis baserat på redovisad tid inom projektet.

Avstämning av plankostnader i förhållande till projektets framskridande och uppskattad totalkostnad ska ske:

- Efter beslut om samråd
- Efter beslut om granskning

Om kostnaderna för planläggningen, av skäl som Kommunen inte kunnat påverka, visar sig bli avsevärt högre än det uppskattade, förbehåller sig Kommunen rätt till ersättning i proportion till denna kostnad.

Utöver ovanstående timkostnad tillkommer Kommunens verifierade kostnader för exempelvis grundkarta, tryck och annonsering i samband med samråd, granskning och antagande av detaljplanen.

Avbryts planarbetet har Kommunen rätt att behålla redan erlagd ersättning av Exploatören, samt ta ut ersättning för ytterligare nedlagd tid. Detsamma gäller om detaljplanen inte vinner laga kraft på grund av överprövning eller andra omständigheter.



## 6. Överlåtelse

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

## 7. Tvist

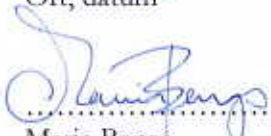
Tvist på grund av detta avtal skall avgöras av allmän domstol.

---

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

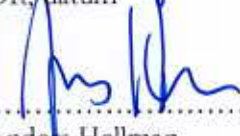
Österåkers Kommun

Åkerberga 2016-05-03  
Ort, datum

  
.....  
Maria Bengs  
Planarkitekt/Plansamordnare

BoKlok Housing AB

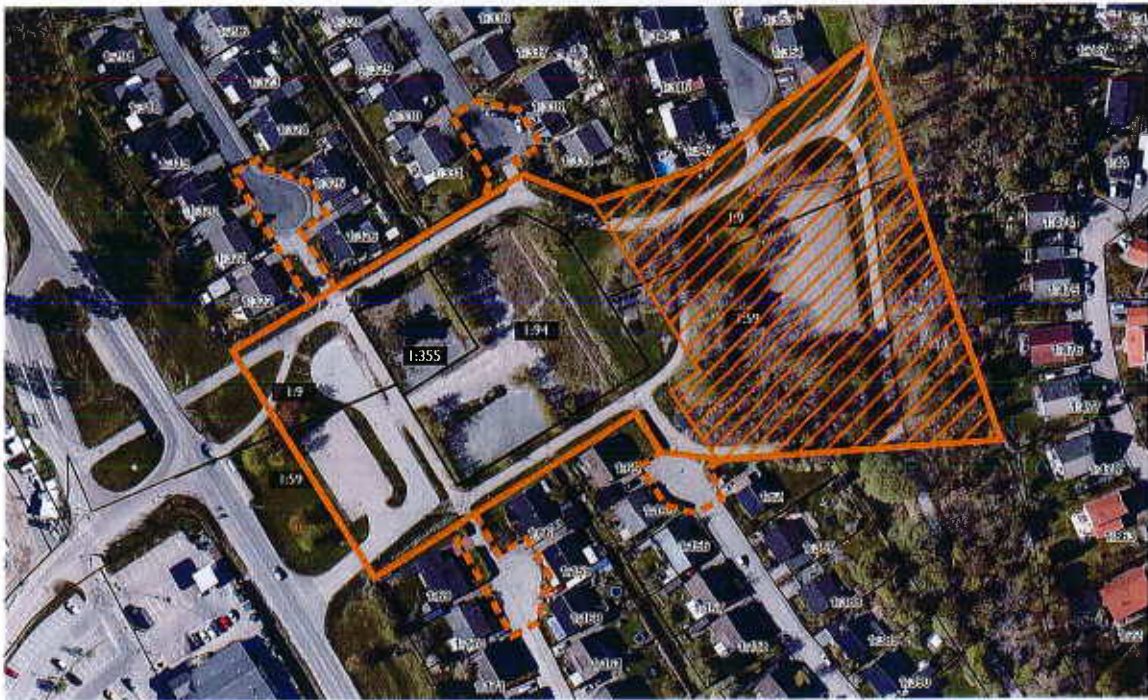
Åkerberga 2016-04-28  
Ort, datum

  
.....  
Anders Hellman  
Affärsutvecklare

Åkerberga 2016-05-02  
Ort, datum

  
.....  
Fredrik Nestor  
Exploateringschef

## Bilaga I

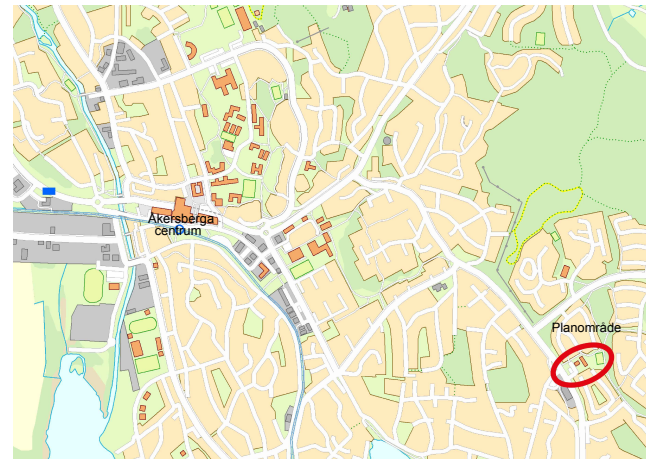


Ungefärligt planområde med berörda fastigheter; Tråsättra 1:9, 1:59, 1:355 och 1:94. Beroende på resultat från pågående utredningar angående trafikfrågor kan områden inom streckade linjer komma att inkluderas i planområdet. Skrafferat område utgör den del av detaljplanen kommunen bekostar.

M #



PLANKARTA



ÖVERSIKTSKARTA

## PLANKARTA MED BESTÄMMELSER

Till detaljplanen hör förutom denna plankarta med bestämmelser:  
 - Illustrationsplan  
 - Plan- och genomförandebeskrivning  
 - Konsekvensbeskrivning

### PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

#### Gränser

- Traktgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ- och egenskapsgräns

Användning av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap (PBL 4 kap 5 § punkt 2)

- GATA Gata
- GC-VÄG Gång- och cykelväg
- P-PLATS Parkering
- PARK Park

Användning av kvartersmark (PBL 4 kap 5 § punkt 3)

- B Flerbostadshus
- B1 Enbostadshus
- E Tekniska anläggningar

### Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

- e.33 Största byggnadsyta i procent av fasthetsarean, utöver dessa får komplementbyggnader motsvarande 8 % av fasthetsarean uppföras. Fördelängor får ha en maximal fasadlängd på 13 m. (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
- e.33 Största byggnadsyta i procent av fasthetsarean (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
- Högsta nockhöjd i meter (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
- Högsta byggnadshöjd i meter, takkupor får uppföras utöver angiven höjd (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
- Takvinkel ska vara inom angivet spann (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
- n Minst 60 % av fasthetsarean ska vara genomsläpplig och får inte härdgräns. (PBL 4 kap 10 § och 13 §)

Längsta tillåtna fasadlängd är 40 meter.

Flerbostadshus ska utformas med sadeltak samt fasadmateriäl i trä med varierad färgsättning.

Parkering får ej anordnas på innergård.

Dagvatten ska fördröjas inom kvartersmark i enlighet med planbeskrivningens avsnitt om dagvattenhantering, sida 12-15.

Bostäder ska utformas med hänsyn till trafikbuller så att minst en uteplats har en maxnivå av högst 70 dBA och en ekvivalentnivå av högst 55 dBA vid byggnadens fasad. För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället en ekvivalentnivå på 60 dBA vid fasad.

Körban in- och utfart får inte anordnas (PBL 4 kap 9 §)

Korsmark - på marken får endast komplementbyggnad placeras (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)  
 Frickmark - marken får inte försås med byggnad (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)

### GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- Traktgräns
- Fasthetsgräns
- Servitut, ledningsrätt, go. m.fl.
- Fastighetsbeteckning
- Byggnader, tekniska begränsningar/redovisade
- Staket
- Väg
- Dike
- Nivåkurvor
- Elledning
- Rutnätpunkt

GRUNDKARTAN UPPRÄTTAD I AUGUSTI 2017 AV KART- OCH MÄTENHETEN I ÖSTERÅKERS KOMMUN

KOORDINATSYSTEM I PLAN: SWEREF99 15 02  
 KOORDINATSYSTEM I HÖJD: RH 2000

Katarina Nilsson  
 Kart- och mättechef



ILLUSTRATION

### Administrativa bestämmelser

Kommunen är huvudman för allmän plats (PBL 4 kap 7 §)

Genomförandetiden är 10 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft (PBL 4 kap 21 §)

u Underjordiska ledningar - Område eller utrymme som ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar (PBL 4 kap 6 §)

### ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för

## F.d. Bergsättraskolan

(Träsättra 1:94 m.fl.)

Österåkers kommun, Stockholms län

Upprättad den 15 november 2017, enligt PBL (2010:900)

Maria Bengs Planchef	Sofia Holmgren Planarkitekt		
Antagande	Laga kraft	Genomförandetiden slutar	Plan nr
Beslutsdatum	Instans	KF	

Bilaga C



Planområdesgräns

## ÖVERENSKOMMELSE OM FASTIGHETSREGLERING

### BERÖRDA FASTIGHETER

#### **Tråsättra 1:9 och Tråsättra 1:59**

Kontaktperson: Liv Braathen, liv.braathen@osteraker.se

Österåkers kommun (org. nr: 212000-2890)

Österåkers kommun, Exploateringsenheten, Hackstavägen 22, 184 86 Åkersberga.

#### **Tråsättra 1:355**

Kontaktperson: Anders Hellman

BoKlok Mark och Exploatering AB (org. nr: 556979-7516)

BoKlok Mark och Exploatering AB, Skrivaregatan 1, 215 32 Malmö.

### BAKGRUND

Nuvarande användning av markområdena för fastigheterna Tråsättra 1:9 och Tråsättra 1:59 är idag vändplan, infartsparkering och naturmark. Fastighetsregleringen görs för att bereda plats åt bostäder i enighet med ny detaljplan.

### ÖVERENS- KOMMELSE

Undertecknare är överens om följande:

1. I enighet med gällande detaljplan överförs delar av fastigheterna Tråsättra 1:9 och Tråsättra 1:59 till fastigheten Tråsättra 1:355. Delområdena utgör tillsammans ca 1996 kvm och finns färgmarkerade på bilagd karta, **bilaga 1**.
2. Med marköverföringen ingår inga delar i samfälligheter eller gemensamhetsanläggningar.
3. Inga inskrivna rättigheter ska förordas att bestå i de överförda markområdena.
4. Parterna är skyldiga att tåla mindre justeringar av markens areal, gränser, rättigheter m.m. som Lantmäteriet anser nödvändiga.

### ERSÄTTNING

För marköverföringen utgår en ersättning om 3000 kr/kvm ljus BTA, totalt 2 883 180 kr. BoKlok Mark och Exploatering AB svarar för denna ersättning. Ersättningen utbetalas till Kommunen inom 1 månad från det att fastighetsbildningsbeslut vunnit laga kraft. Utöver ovan ersättning, ska en tilläggsersättning om 3000 kr/kvm ljus BTA erläggas för de antal BTA som enligt erhållet bygglov överstiger 3314 kvm. Tilläggsersättningen skall erläggas 1 månad efter beslut om bygglov.



FÖRRÄTTNINGS-  
KOSTNADER

Förrättningskostnaderna ska betalas av BoKlok Mark och Exploatering AB.

AKTMOTTAGARE

Kopia av de slutliga förrättningshandlingarna (akten) ska skickas till sökande: Österåkers kommun, Exploateringsenheten, Hackstavägen 22, 184 86 Åkersberga.

Denna överenskommelse är upprättad i 3 exemplar av vilka parterna tagit var sitt och ett exemplar skickats till Lantmäterimyndigheten.

ANSÖKAN

Denna överenskommelse utgör även ansökan om lantmäteriförrättning.

---

Datum:

Datum:

.....

*Liv Braathen*

Österåkers kommun

Tråsättra 1:9, Tråsättra 1:59

.....

.....  
*Namnförtydligande*

BoKlok Mark och Exploatering  
AB  
Tråsättra 1:355


Datum:

.....

.....  
*Namnförtydligande*

BoKlok Mark och Exploatering  
AB  
Tråsättra 1:355



 Adress: Propellervägen 4A Box 1146 183 11 Täby	<b>RITNINGSFÖRTECKNING</b>		Antal blad 1/1	Blad Nr 1
	Uppdragets benämning: <b>MARGRETELUND</b>		Uppdrag Nr 16088	Sign TD
			Datum 2017-08-28	Senast reviderad -
Skede <b>FÖRPROJEKTERING</b>				

Ritnings nr	Bet	Ritnings benämning	Skala	Datum	Status	Senast reviderad
		<b>GATA</b>				
T10-0201		Utformningsplan	1:200	2017-08-24	FK	
T10-0202		Utformningsplan	1:200	2017-08-24	FK	
T10-0203		Utformningsplan	1:200	2017-08-24	FK	
T10-0401		Typsektioner	1:50	2017-08-24	FK	
T10-0901		Tvärsektioner	1:100	2017-08-24	FK	
		<b>VA</b>				
R50-0201		Befintliga ledningar	1:400	2017-08-28	IH	



**KOORDINATSYSTEM**

PLAN SWEREF 99 18 00  
HÖJD RH 2000

**TECKENFÖRKLARING**

- ANVÄNDNINGSGRÄNS
- - - PLANOMRÅDESGRÄNS
- EGENSKAPSGRÄNS
- FASTIGHETSGRÄNS

**PLANERAT**

- BELÄGGNINGSKANT
- - - KANTSTÖD
- +13 PLANERAD PLUSHÖJD
- ⊕ KUPOLSIL
- LUTNINGSDIRIKTION
- ↪ FLÖDESDIRIKTION
- DRÄNERINGSLEDNING
- NY SLÄNT
- KÖRYTA ASFALT
- GÅNGYTA ASFALT
- GRÄSBEKLÄTT DIKE

PLANERAD EXPLOATERING AV BOKLÖK/ SKANSKA

**BEFINTLIGT**

- ⊗ BELYSNINGSSTOLPE
- BRUNN
- TRÄD MED KRONUTBREDNING

**FÖRHANDSKOPIA**  
2017-08-24



Propellervägen 4A, Box 1146, 183 11 TÄBY  
Telefon 08/732 58 00 • Fax 08/732 00 22  
RITAD AV: KONSTR. AV GRANSKAD AV ARBETSNUMMER  
TD TÄBY 16085

REV	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	SIGN	DATUM

MARGRETELUND TRÅSÄTTRA 194 M FL	SKALA 1:200
VÄGUTFORMNING PLAN	RITNINGSNUMMER T10-0201
ANDR BET	



**KOORDINATSYSTEM**

PLAN SWEREF 99 18 00  
HÖJD RH 2000

**TECKENFÖRKLARING**

- ANVÄNDNINGSGRÄNS
- - - PLANOMRÅDESGRÄNS
- - - EGENSKAPSGRÄNS
- - - FASTIGHETSGRÄNS

**PLANERAT**

- BELÄGGNINGSKANT
- KANTSTÖD
- +13 PLANERAD PLUSHÖJD
- ⊗ KUPOLSIL
- LÜTNINGSRIKTNING
- ↪ FLÖDESRIKTNING
- - - DRÄNERINGSLEDNING
- ▭ NY SLÄNT
- KÖRYTA ASFALT
- GÄNGYTA ASFALT
- ▭ GRÄSBEKLÄTT DIKE
- PLANERAD EXPLOATERING AV BOKLOK/ SKANSKA

**BEFINTLIGT**

- ⊗ BELYSNINGSTOLPE
- BRUNN
- TRÄD MED KRONUTBREDDNING

**FÖRHANDSKOPIA**  
2017-08-24

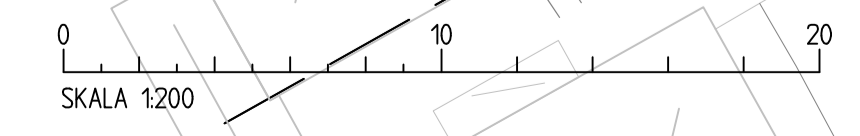


**MARKTJENA**  
Fogellervägen 4A, Box 1146, 193 11 TÄBY  
Telefon 08/732 58 00 • Fax 08/732 00 22

REV.	ANT.	ÄNDRINGEN AVSER	SIGN.

MARGRETELUND  
TRÄSÄTRA\_194\_MFL  
-  
VÄGUTFORMNING  
PLAN  
SKALA 1:200

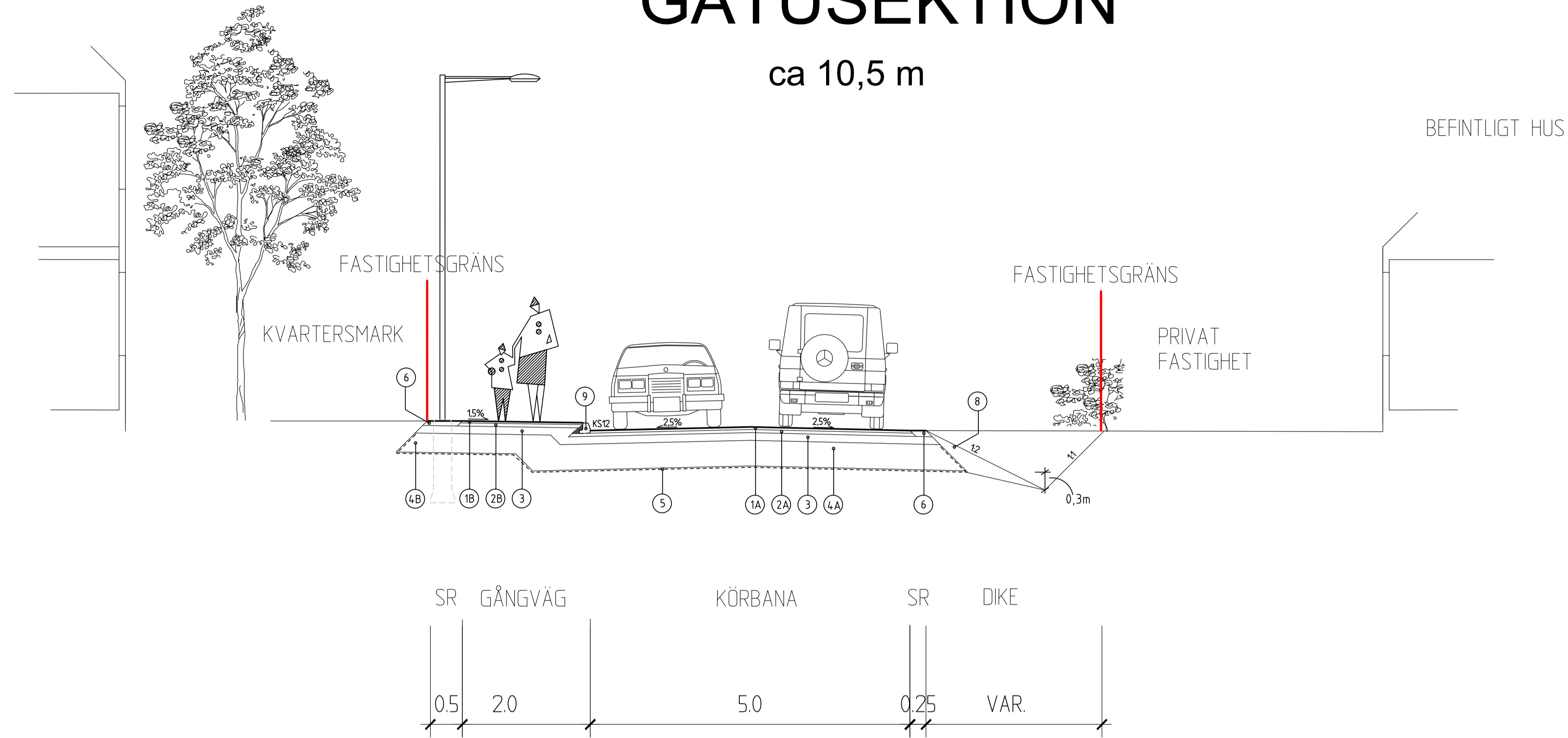
BYGGNAD AV: XX  
GRANSKAD AV: XX  
ARBETSNUMMER: 16088  
OBJEKT NR: TÄBY  
RITNING NR: T10-0202





# GATUSEKTION

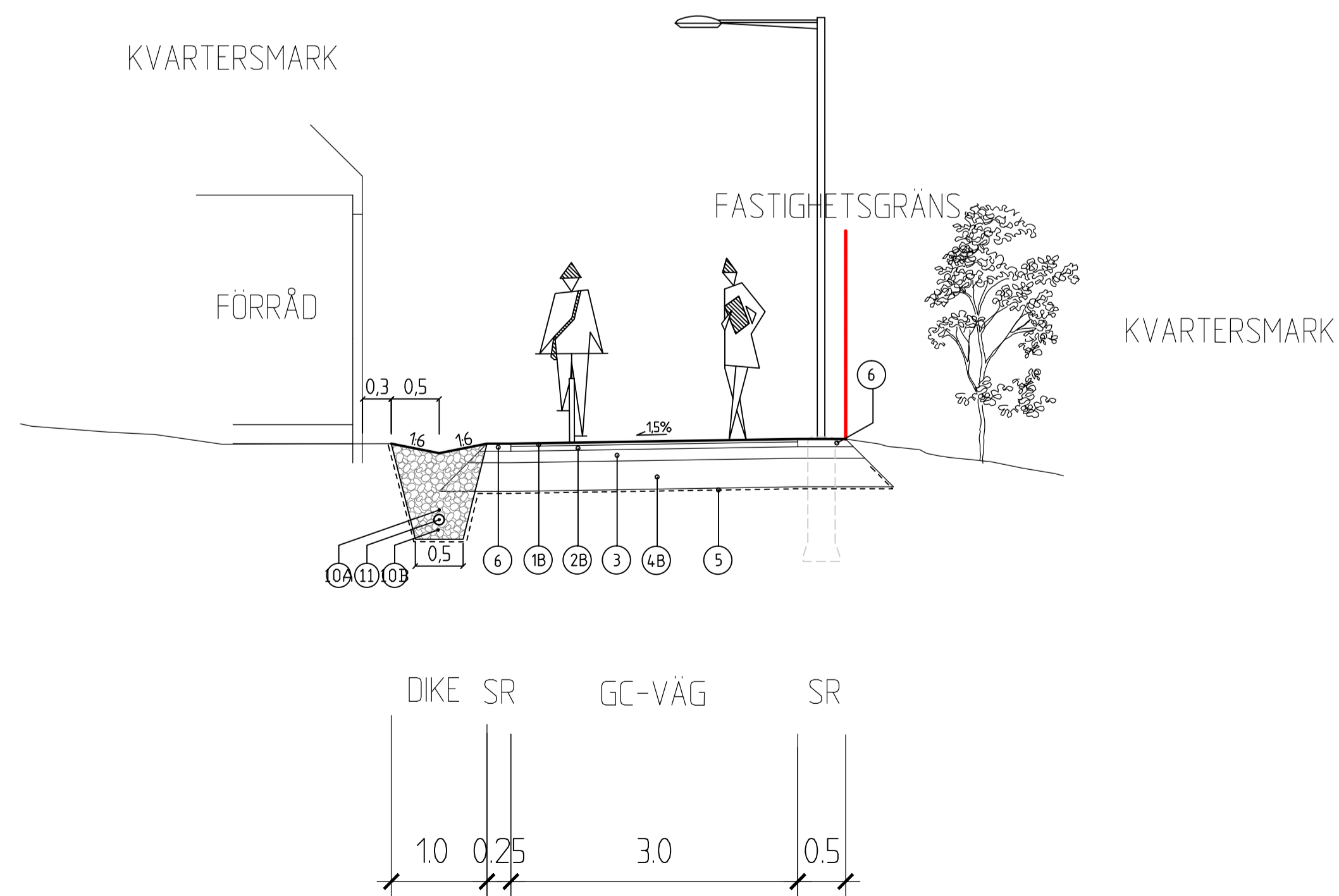
ca 10,5 m



NR	LAGER	MATERIAL	TJOCKLEK mm
1A	SLITLAGER	ABT 11	40
1B	SLITLAGER	ABT 11	30
2A	BUNDET BÄRLAGER	AG 22	50
2B	BUNDET BÄRLAGER	AG 11	50
3	OBUNDET BÄRLAGER	KROSSMATERIAL	120
4A	FÖRSTÄRKNINGSLAGER	KROSSMATERIAL	400
4B	FÖRSTÄRKNINGSLAGER	KROSSMATERIAL	300
5	MATERIALAVSKILJANDE LAGER	GEOTEXTIL BRUKSKLASS BK N2	-
6	STÖDREMSA	SLITLAGER GRUS 0-16	80-90
7	FYLLNING	TJÄLFÄRLIGHETSKLASS 2 ELLER BÄTTRE ENLIGT TABELL CE/1	VAR
8	SLÄNTBEKLÄDNAD	VÄXT JORD + SÅDD	50
9	KANTSTEN	<b>Granit</b> <del>BEKANT</del> SYNLIG HÖJD =	120
10A	KRINGFYLLNING	DRÄNERANDE MATERIAL	-
10B	LEDNINGSBÄDD	SAMKROSS 16-32	150
11	DRÄNERING	DRÄNERINGSRÖR	Ø 110/97

# GC-SEKTION

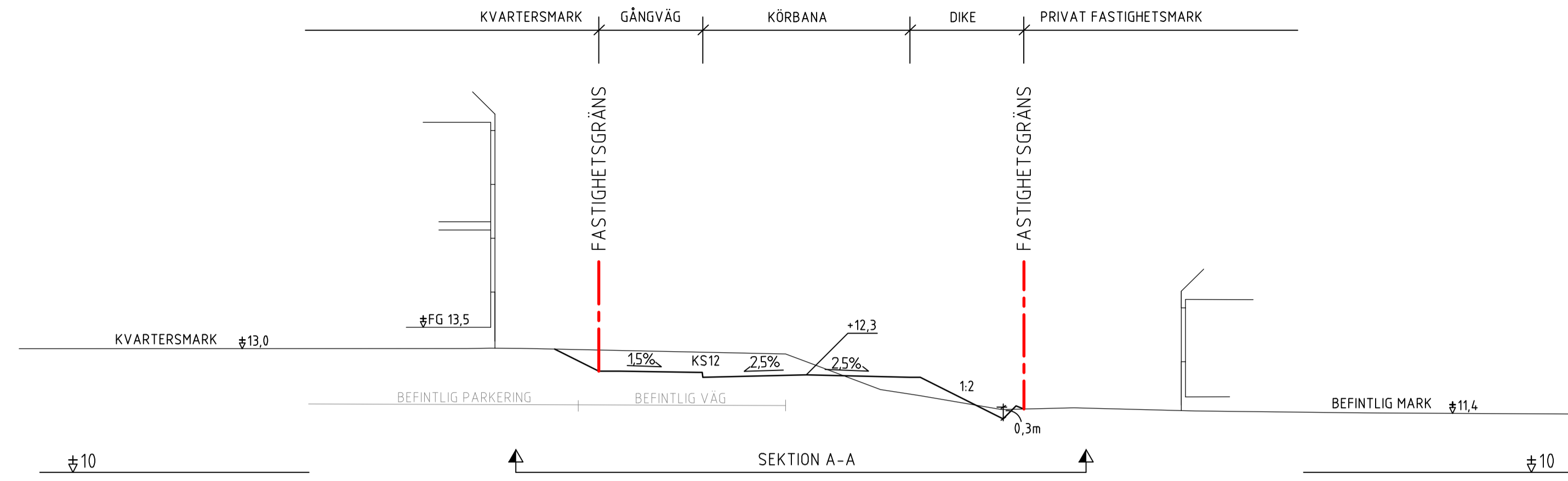
ca 5 m



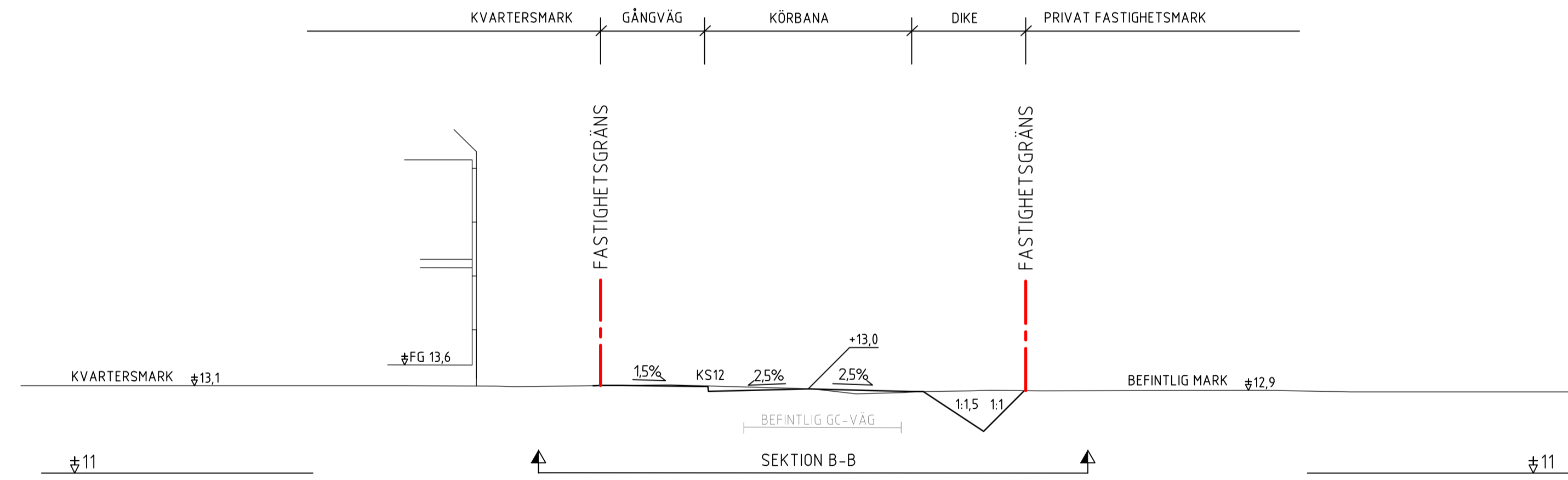
FÖRHANDSKOPIA  
2017-08-24

		MARGRETELUND TRÄSÄTTA 194 M FL	
Propellervägen 4A, Box 1146, 183 11 TÄBY Telefon 08/732 58 00 • Fax 08/732 00 22		VÄGUTFORMNING TYPSEKTIONER	
RITAD AV: KONSTR. AV	GRANSKAD AV	ARBETSNUMMER 16085	SKALA 1:50 RITNINGSNUMMER T10-0401
			ANDR BET

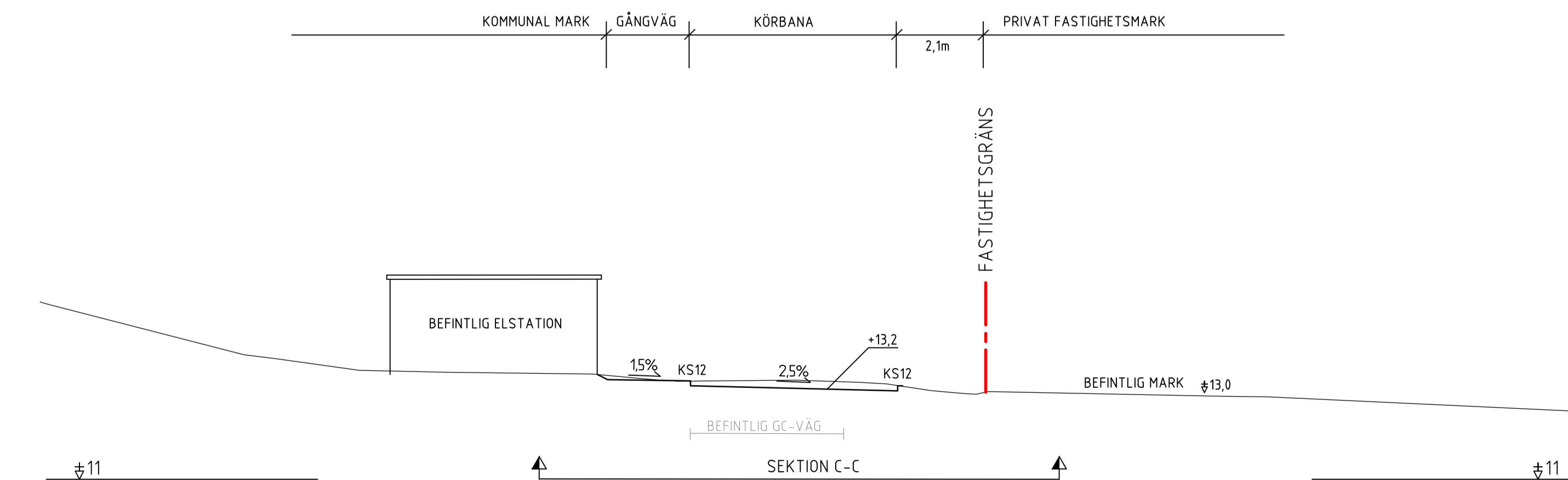
# SEKTION A-A



# SEKTION B-B



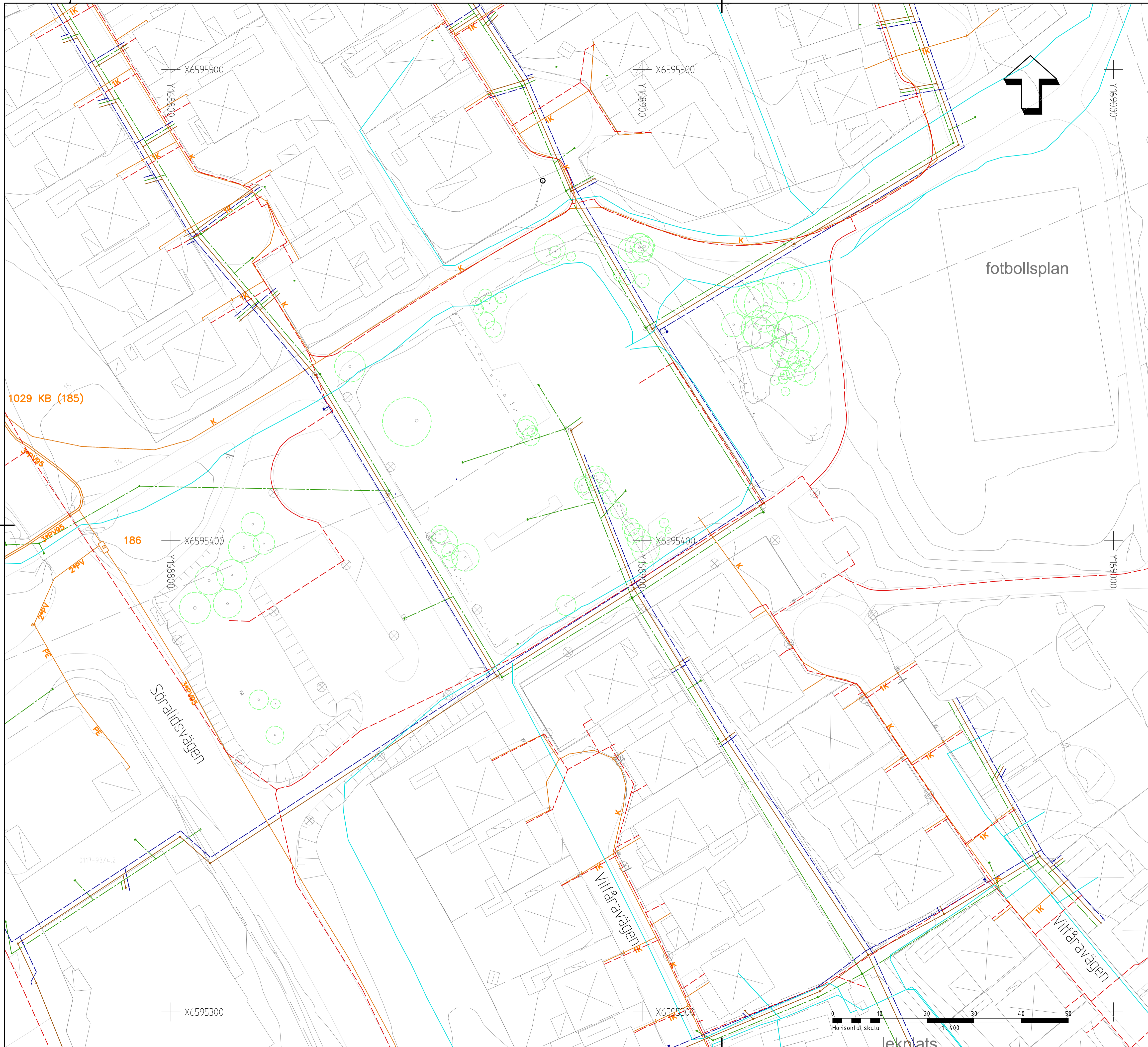
# SEKTION C-C



FÖRHANDSKOPIA  
2017-08-24

		REV	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	SIGN	DATUM
		MARGRETELUND TRÄSÄTTA 194 M FL				
Propellervägen 4A, Box 1146, 183 11 TÄBY Telefon 08/732 58 00 • Fax 08/732 00 22		VÄGUTFORMNING TVÄRSEKTIONER				
RITAD AV: KONSTR. AV	GRANSKAD AV	ARBETSNUMMER		SKALA		1:100
		16085		T10-0901		ÄNDR. BET.





**KOORDINATSYSTEM**

PLAN SWEREF 99 18 00  
HÖJD RH 2000

**TECKENFÖRKLARING**

- FASTIGHETSGRÄNSER
- BEFINTLIGA LEDNINGAR**
- SPILLVATTENLEDNING
- VATTENLEDNING
- DAGVATTENLEDNING
- EL / EL OSÄKERT LÄGE
- TELE
- OPTIKABLAR
- ⊗ BELYSNINGSTOLPE
- INMÄTT TRÄD

fotbollsplan

1029 KB (185)

186

Sörålidsvägen

Viifåravägen

Viifåravägen



**INFORMATIONSHANDLING**  
2017-08-28



**mark tema**  
Propellervägen 4A, Box 1146, 183 11 TÄBY  
Telefon 08/732 58 00 • Fax 08/732 00 22  
RITAD AV: KONSTR. AV GRANSKAD AV ARBETSNUMMER 16085

REV	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	SIGN	DATUM

MARGRETELUND  
TRÄSÄTTA 194 M FL  
BEFINTLIGA LEDNINGAR  
INFORMATIONSHANDLING  
SKALA 1:400  
RITNINGSNUMMER R50-0201  
ÄNDR BET

