

Mellan Österåkers kommun (org nr 212000-2890), nedan kallad ”**Kommunen**”, och Kanalstaden Österåker AB (org nr 559068-5797), nedan kallad ”**Bolaget**”, tillsammans nedan kallade ”**Parterna**”, har träffats följande

## **MARKANVISNINGSAVTAL**

inför detaljplaneläggning och genomförande av ny bebyggelse inom fastigheten Tuna 3:1 inom området Kanalstaden i Österåkers kommun

### **§1 Bakgrund och förutsättningar**

Kommunstyrelsens planarbetsutskott har meddelat positivt planbesked och i beslut den 13 februari 2017, gett Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta detaljplan för Östra Kanalstaden etapp 2 inom Kommunens fastighet Österåker Tuna 3:1. Syftet med planuppdraget är att möjliggöra en fortsatt stadsmässig utveckling av Östra Kanalstaden och att skapa utrymme för en centralt belägen skola med fullstor idrottshall.

Kommunen och Bolaget tecknade en tid därefter ett Markoptionsavtal för del av det område som planuppdraget avsåg med avseende på bostäder och idrottshall inom Östra Kanalstaden etapp 2 som godkändes av kommunstyrelsen den 8 januari 2018. Avtalet gällde i 2 år och har därefter förlängts med 2 år.

För del av området som planuppdraget avsåg och som inte ingick i det område som markoptionsavtalet avsåg, har ett förslag till detaljplan tagits fram. Planförslaget omfattade endast skola och förskola och var på samråd juni-aug 2018. Planarbetet har därefter avbrutits.

Uppdrag finns att utreda framtida skolstruktur i Östra Kanalstaden 2021-03-22.

Detta markanvisningsavtal avser hela det område av fastigheten Tuna 3:1 som ursprungligen ingick i planuppdraget för Östra Kanalstaden etapp 2 (”**Området**”) och avgränsas med röd begränsningslinje på bilaga 1. Tuna 3:1 ägs av Kommunen och den mark inom Området som blir kvarartersmark i den kommande detaljplanen avses att säljas och kallas nedan ”**Fastigheten**”. Detta markanvisningsavtal ersätter tidigare upprättat markoptionsavtal mellan Parterna.

Parterna är överens om en målbild för exploatering inom Området som ligger till grund för detta markanvisningsavtal samt kommande detaljplanearbete, målbilden beskrivs närmare i § 5.1.

Detta markanvisningsavtal är en överenskommelse mellan Kommunen och Bolaget som ger Bolaget ensamrätt att under en begränsad tidsperiod och under givna villkor förhandla med Kommunen om överlåtelse av Fastigheten inom det ovan angivna Området.

Ytor som enligt kommande detaljplan avsätts för skola och idrott ingår dock inte i detta avtal gällande markanvisning.

## **§2 Syfte med avtalet**

Syftet med detta avtal är att

- ange förutsättningar för överlåtelse av mark till Bolaget
- ange riktlinjer för fortsatt detaljplaneläggning
- reglera övergripande ansvarsfördelning för detaljplaneläggning och genomförandeprocessen samt
- ligga till grund för framtagande av marköverlåtelseavtal

Bolaget är medvetet om att beslut om antagande av kommande detaljplan föregås av samråd med berörda sakägare och myndigheter och att detta avtal inte är bindande för kommunala myndigheter vid prövning av detaljplan.

Detta markanvisningsavtal kommer att ersättas av ett marköverlåtelseavtal som ska upprättas mellan Parterna innan detaljplanen förs upp för antagande av kommunfullmäktige (se nedan under § 6.2).

## **§3 Detaljplan**

Bolaget och Kommunen är överens om att tillsammans verka för att Området planläggs med utgångspunkt i målbild beskriven i § 5.1.

Bolaget är medvetet om att byggrättens storlek för Området fastställs först genom en lagakraftvunnen detaljplan.

Kommunen ansvarar för framtagande av ny detaljplan. Planarbetet utgår från Kommunens, vid planeringstillfället, rådande riktlinjer och policys för Österåkers kommun, gällande miljö, klimatanpassning, avfallshantering, trafik, parkering, parker, dagvattenhantering och liknande, samt med beaktande av Områdets specifika förutsättningar.

Bolaget ansvarar för att i samråd med Kommunen ta fram och bekosta underlag och utredningar som behövs för framtagande av ny detaljplan. Utredningar kopplade till allmän platsmark och infrastrukturbyggnaden inom Området nycklas ut och kopplas till den framtida anläggningen. Kommunen tar senare över utgiften kopplat till anläggandet av allmän platsmark.

## **§4 Tidplan**

Parterna ska gemensamt upprätta en huvudtidplan för hela exploateringsprojektet i samband med start av detaljplanarbetet. Om någon part ser att en avvikelse sker eller riskerar att ske mot huvudtidplanen ska den andra parten informeras om detta utan fördröjning.

## **§5 Ny bebyggelse/exploatering**

### **5.1 Målbild för bebyggelse**

Målsättningen med exploateringen inom Östra kanalstaden är att utveckla en attraktiv och hållbar stadsdel inom området Kanalstaden. Avsikten är att den ska omfatta bostäder, handel, skola samt ytor för rekreation, dagvattenhantering, idrott bryggor och kajstråk. Bebyggelsen utformas i en tät bebyggelsestruktur med främst flerbostadshus i en varierad kvartersstruktur med byggnader i 3-5 våningar och kvartersmått på cirka 50-70 m per sida, med lokaler i bottenvåning i lämpliga lägen. Området ska med sin bebyggelse utgöra en länk mellan den stadsmässiga, funktionsblandade bebyggelsen i den första etappen av Östra kanalstaden i 3-5 våningar, med variation inom kvarteren, och den lägre omgivande villa- och radhusbebyggelsen söder och öster om området. Länken utgörs även av ett finmaskigt och sammanhängande gatunät genom området med en anpassning till befintliga gator/vägar.

Parterna ser positivt på att pröva en funktionsblandad och varierad kvartersstruktur dels längs med kanalen, dels längs med Österskärsvägen med en grönstruktur däremellan, i den mån det är möjligt utifrån de utmaningar området har med en låg marknivå i förhållande till kanalen. Samordning av idrott, samt skol- och parkytor är önskvärd och bedöms möjlig. De tillgängliga ytorna bör utnyttjas på flera sätt och byggnation undvikas inom de mest utmanande lägena. Då strandskydd kommer att inträda i stora delar av området vid upphävande av nuvarande detaljplan bör park, idrott och båthamn uppföras med stöd av befintlig detaljplan där så är möjligt.

### **5.3 Offentlig service**

Bolaget är medvetet om att Kommunen under tiden för detaljplaneprocessen kan komma att ställa krav på offentliga funktioner. Sådana krav ska i möjligaste mån framföras före samråd för att slutgiltigt regleras i marköverlåtelseavtalet. Uppdrag finns att utreda framtida skolstruktur i Östra Kanalstaden 20201-03-22.

### **5.4 Gestaltningsprogram**

För att samordna och skapa gemensamma kvaliteter inom planområdet ska ett gestaltningsprogram tas fram till detaljplanen. Bolaget och kommunen förbinder sig att följa detta vid planeringen av Området.

### **5.5 Parkering**

Erforderlig parkering för fordon ska av Bolaget anordnas inom Fastigheten. Hållbara mobilitetslösningar kommer att föreslås inom planområdet och Kanalstaden som helhet och Bolaget förväntas ansvara för både planeringen och genomförandet. Kommunen håller på att ta fram en vägledning för mobilitetshus för planering, genomförande samt förvaltning av ett framtida mobilitetshus. Parterna är överens om att även parkeringslösningarna ska värderas.

## 5.6 Miljö

### **Hållbarhetsmål**

Kommunen arbetar löpande för hållbart byggande, vilket med andra ord är en utveckling av bebyggelse som tar hänsyn till ekologiska, sociala och ekonomiska aspekter. Kommunens miljömål ska vara vägledande för alla verksamheter och aktiviteter som bedrivs i Kommunen. Miljö- och hållbarhetsarbetet inom detaljplanen utgår från Kommunens vid planeringstillfället gällande strategiska dokument.

### **Klimatanpassning**

Området ligger inom pågående utredning för klimatanpassning längs Åkers kanal (rapport Structor 2019, och fortsatt pågående arbete). Syftet med utredningen som har genomförts var att ge förslag på klimatanpassningsåtgärder i form av konceptlösningar för att skydda planerad bebyggelse kring Åkers kanal från översvämning orsakade av höga flöden i Åkers kanal eller av höga havsnivåer. Analysen inkluderar även markstabilitet och skyfall då dessa aspekter påverkar utformningen och kostnaderna för anpassningsåtgärder.

Bolaget ansvarar för och bekostar erforderliga klimatanpassningsåtgärder inom kvartersmark. Klimatanpassningsåtgärder kopplade till anläggande av allmän platsmark ingår i gatukostnadsersättningen.

### **Dagvatten**

Under detaljplanearbetet skall principer för hantering av dagvatten inom samt för detaljplanen nödvändiga åtgärder utanför Området utredas. Kommunens gällande dagvattenstrategi utgör utgångspunkt för utredningsarbetet.

### **Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)**

Inom ramen för plansamrådet ska en undersökning genomföras om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan eller inte. Om den medför en betydande miljöpåverkan innebär det att planen ska miljöbedömas vilket innebär att en miljökonsekvensbeskrivning kommer att utarbetas med planförslaget.

### **Kulturmiljö**

Åkers kanal som passerar längs med Området utgör ett riksintresse för kultur- miljövarlden och särskild hänsyn bör tas till detta vid utformning av den nya bebyggelsen utifrån Kommunens strategiska dokument för kulturmiljö.

## **§6 Ansvar och Ekonomi**

### 6.1 Befintliga avtal

Kommunen har avtal med upplåtelse av mark och byggnader inom Området för tennis-, båt-, friidrotts- och fotbollsverksamhet. En exploatering inom Området förutsätter att verksamheterna avvecklas och Kommunen ansvarar för uppsägning av avtalen. Fotbollsverksamhet ska vara kvar inom Området varpå Kommunen avser att teckna ett nytt avtal med fotbollsklubben.

## 6.2 Plankostnadsavtal

Bolaget förbinder sig att ha kostnadsansvaret för framtagande av ny detaljplan samt de utredningar och program som erfordras för framtagande av detaljplan inom Området. Detta ska säkerställas genom tecknande av ett plankostnadsavtal mellan Parterna innan planarbetet påbörjas.

I plankostnadsavtalet görs en preliminär bedömning av erforderliga underlag som kan behövas för framtagandet av detaljplanen. Vid bedömningen är de underlag och de utredningar som redan är framtagna i det tidigare detaljplanearbetet för Östra Kanalstaden etapp 2 en utgångspunkt för hur behovet ser ut i det nya detaljplanearbetet.

## 6.3 Marköverlåtelseavtal

I enlighet med Kommunens, av kommunfullmäktige beslutade ”Riktlinjer för markanvisningar” ska ett marköverlåtelseavtal upprättas mellan Parterna innan detaljplanen förs upp för antagande av kommunfullmäktige.

Marköverlåtelseavtalet innehåller alla villkor för överlåtelse av mark till Bolaget med köpeskilling, tillträde osv som krävs för att gälla som ett köpeavtal för fastighet enligt jordabalken. Det reglerar även i detalj ansvars- och kostnadsfördelning mellan Kommunen och Bolaget för genomförandet av exploateringen/detaljplanen, samt krav och mål för hur utbyggnaden av området ska genomföras. Till exempel utförande av bebyggelse och anläggningar, riktlinjer för samordning mellan olika aktörer, byggetablering m. m.

## 6.4 Marköverlåtelse

Kommunen ska till Bolaget med äganderätt överlåta Fastigheten för bostäder. Vid försäljningen av marken ska köpeskillingen vara det mellan Parterna överenskomna priset för Ljus BTA enligt nedan tabell och baseras på byggrätten enligt blivande detaljplan.

<b>Område</b>	<b>Pris per ljus BTA bostadsbyggrätt</b>
Zon 1	9250*
Zon 2	7200*
Zon 3	6950*

\* Det skall noteras att ovan tabell inte tagit hänsyn till grundläggningsförhållanden samt klimatanpassning. Därför är parterna överens om att ett avdrag i intervallet 1000 - 1250:-/Ljus BTA skall justeras med avseende på priserna i tabellen ovan.

Zonerna som anges ovan illustreras i Bilaga X och kan komma att justeras något för att bättre passa strukturen i detaljplanen. Detta fastställs via Överlåtelseavtalet

Ovanstående pris för bostäder är bestämt i prisnivå mars 2021 och ska regleras fram till tillträdesdagen enligt nedanstående formel.

$$A=B+30 \% * (C-D)$$

där

A = köpeskillingen vid betalningstidpunkten (tillträdet), kr per kvm ljus BTA

B = överenskommet pris i kr per kvm ljus BTA (prisnivå mars 2021) \* den tillåtna byggrätten som Detaljplanen medger för Området

C = genomsnittspris på bostadsrätter i Storstockholm enligt senast offentliggjord Mäklarstatistik uttryckt i kr per kvm lägenhetsarea vid betalningstidpunkten

D = genomsnittspris på bostadsrätter i Storstockholm prisnivå mars 2021 enligt Mäklarstatistik uttryckt i kr per kvm lägenhetsarea

Om denna formel inte är användbar på grund av förändrade statistikredovisningsmetoder eller källor, ska köpeskillingen räknas upp månadsvis med det index som kan komma att ersätta detta. Priset ska dock regleras med stöd av denna formel fram till den tidpunkt statistiken upphör/förändras.

I köpeskillingen ingår gatukostnadsersättning för Området enligt Detaljplanen. Villkor för tillträde och erläggande av köpeskillning regleras i kommande marköverlåtelseavtal. Parterna är överens om att förvärv samt utbyggnad av området ska ske i etapper och att även kvartersmarken ska tillträdas enligt en av parterna överenskommen tidsplan.

Om kostnader gällande kommunen åtagande för gatukostnader inkl. klimatanpassning samt övriga omkostnader för om etablering av pågående verksamhet överstiger de intäkter kommunen erhåller i intäkter av markförsäljningen ska parterna överenskomma om vem av parterna som ska finansiera merkostnaderna i projektet.

Parterna är överens om att tillsammans upprätta en gemensam projektkalkyl för projektet och fastställa samtliga villkor för förvärv när kommunen tar beslut om samråd för detaljplanen.

## 6.5 Fastighetsbildning

Kommunen ansöker om och bekostar den fastighetsbildning som krävs för marköverlåtelsen enligt § 6.3. Bolaget ansöker om och bekostar övriga erforderliga fastighetsbildningsåtgärder som krävs för exploateringen inom Fastigheten.

## 6.6 Bygg-och anläggningskostnader

Bolaget svarar för och bekostar samtliga arbeten inom Fastigheten.

Kommunen ansvarar för och bekostar rivning av befintliga anläggningar inom Området.

Planering, projektering och utbyggnad av allmänna anläggningar inom allmän platsmark genomförs och bekostas av Kommunen.

Bolaget ansvarar för och bekostar återställande- och anslutningsarbeten på allmän plats, i direkt anslutning till Fastigheten, som måste göras till följd av Bolagets arbeten inom Fastigheten.

### 6.7 Flytt av ledningar

Kommunen och berörda ledningsbolag ansvarar för eventuell flytt av allmänna ledningar som är en följd av exploateringen.

### 6.8 Teknisk försörjning

Planering, projektering och utbyggnad av allmänna VA-anläggningar inom allmän plats genomförs av Kommunen. Planering, projektering och utbyggnad av VA-anläggningar inom Fastigheten genomförs och bekostas av Bolaget. För anslutning till det kommunala VA-nätet erlägger Bolaget anläggningsavgift enligt gällande VA-taxa. Bolaget ansöker om och står även för kostnaderna för anslutning till övriga tekniska anläggningar (el, fiber, fjärrvärme mm).

### 6.9 Marksanering

#### **Utredningar och provtagning**

I de fall Kommunen bedömer att det inom Området kan antas förekomma föroreningar som kan medföra risk för olägenhet för människors hälsa eller miljön, beställer, utför och bekostar Kommunen egna provtagningar och utredningar för att klarlägga och bedöma behovet av efterbehandlingsåtgärder inom Fastigheten, samt tar fram en åtgärdsplan för den fortsatta hanteringen och de efterbehandlingsåtgärder som krävs för att marken ska kunna användas enligt ändamålet i blivande detaljplan. Kommunen bekostar inga åtgärder enligt ovan som beställs av Bolaget, om inte annat skriftligen godkänns av Kommunen. Bolagets undersökningsplikt enligt lag påverkas inte av Kommunens bedömning vad gäller behovet av provtagning, utredningar m.m. Kommunen ansvarar och bekostar för att sanering sker till det ändamål som angivs i detaljplan.

#### **Efterbehandling**

Efterbehandling skall ske i samband med nödvändig schakt inom Fastigheten och enligt den av kommunen upprättade åtgärdsplanen. I de fall anmälan om efterbehandling krävs till tillsynsmyndigheten tas denna fram av Bolaget. Kommunens åtgärdsplan ska bifogas anmälan.

Bolaget svarar för alla kostnader förknippade med hantering och avsättning av massor som har sådan kvalitet att de kan användas utan att medföra risk för olägenhet för människors hälsa eller miljön. Bolaget svarar alltid för all hantering av massor med halter upp till och med Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM).

Kommunen svarar för de merkostnader för transport och deponi för massor med halter över Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM), som redan finns, eller uppkommer pga. efterbehandlingsåtgärder och som det inte finns någon avsättning för. Bolaget skall redovisa andelen återanvända massor till Kommunen.

Kommunen ersätter inte Bolaget för eventuella stilleståndskostnader e dyl. i samband med en eventuell efterbehandlingsåtgärd.

Kommunens åtagande avser endast markföreningar som påträffas i samband med den av detta avtal överenskomna exploateringen och avser enbart sådana föreningar som uppkommit före tillträdesdagen.

## 6.10 Kommunikation

Kommunen ansvarar för att genomföra erforderlig kommunikation i enlighet med plan- och bygglagens krav. Bolaget bekostar detta genom plankostnadsavtalet.

## §7 Övriga villkor

### 7.1 Avtalets upphörande

Detta avtal ska ersättas med ett exploateringsavtal i samband med att detaljplanen förs upp för antagande. Har inte ett exploateringsavtal träffats senast 2 år från datum för Parternas undertecknande av detta avtal, upphör ramavtalet att gälla. Om förseningen beror på faktorer som Parterna ej har kunnat påverka eller förutse, sker detta utan ersättningsrätt för någondera Parten. Detta gäller med undantag för vad som gäller enligt kommande plankostnadsavtal.

Om detaljplanearbetet pågår vid tidpunkten för markanvisningsavtalet upphörande enligt ovan ska dock markanvisningsavtalet varje gång förlängas med 2 år utan ny överenskommelse mellan Parterna.

### 7.2 Ändring av avtalet

Om Parterna så överenskommer kan villkorstid enligt § 7.1 förlängas eller övrigt innehåll i detta avtal ändras. I sådant fall ska ett tilläggsavtal tecknas.

### 7.3 Giltighet

Detta markanvisningsavtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt från någondera parten om inte kommunfullmäktige godkänner markanvisningsavtalet senast den 2021-11-24 genom beslut som senare vinner laga kraft.

### 7.4 Överlåtelse

Detta avtal får inte överlåtas.

### 7.5 Tvist

Tvist angående tolkning eller tillämpning av detta avtal ska avgöras av allmän svensk domstol med säte i Stockholms län enligt svensk rätt.

---

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



Österåker den  
För Österåkers kommun

Stockholm den  
För Kanalstaden Österåker AB

-----

-----

-----

-----

Bilagor:

1. Aktuellt markanvisningsområde (Området)