

Tjänsteutlåtande

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Max Mossberg

Datum 2020-05-19

Dnr KS 2019/0063

Till Kommunstyrelsen

Ramavtal i anslutning till detaljplan för Tuna 6:151 m.fl.

Sammanfattning

Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår kommunstyrelsen att godkänna ramavtalet mellan JM AB och Österåkers kommun.

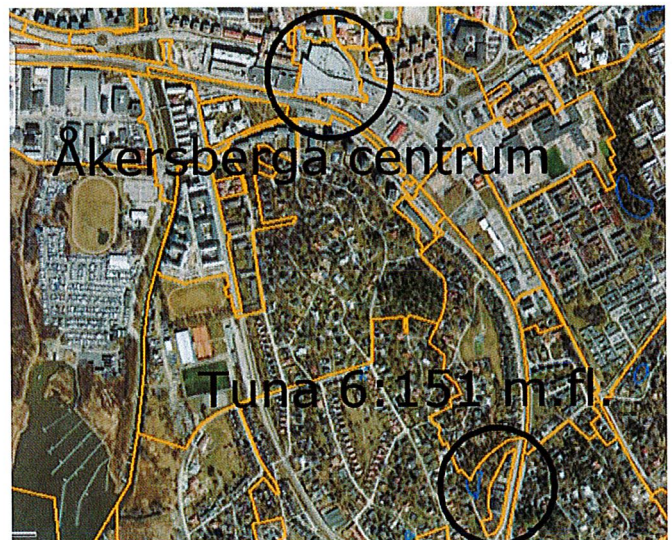
Beslutsförslag

Kommunstyrelsens planarbetsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta

Ramavtal för Tuna 6:151 m.fl. mellan Österåkers kommun och JM AB godkänns.

Bakgrund

Kommunstyrelsen gav 2019-09-02 Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ta fram ett detaljplane förslag för Tuna 6:151 m.fl, se figur 1 nedan. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförandet av flerbostadshus i ett centralt och stationsnära läge, som bidrar till att göra området kring Tuna station mer levande.



Figur 1. Detaljplaneområdet Tuna 6:151 m.fl. till vänster och dess förhållande till Åkersberga centrum till höger

I anslutning till detaljplan Tuna 6:151 m.fl. har ett ramavtal mellan JM AB och Österåkers kommun träffats. Syftet med ramavtalet är att reglera den övergripande ansvarsfördelningen och att reglera huvudprinciperna i kommande exploateringsavtal. Ramavtalet kommer att, vid antagande av detaljplan, ersättas av exploateringsavtal.

Fastigheten Tuna 6:72 ägs av Anna Haag Dressage AB

Fastigheten Tuna 6:141 ägs av Ostkustens elektriska AB

Tjänsteutlåtande

Fastigheten Tuna 6:2 ägs av Stellan Westlin Fastighets AB
Fastigheten Tuna 3:1 ägs av Österåkers kommun
Fastigheten Tuna 6:151 ägs av privatperson
Fastigheten Tuna 6:150 ägs av privatperson

JM AB har tecknat köpeavtal med fastighetsägarna om förvärv av ovan nämnda fastigheter. Köpeavtalen är villkorade av att detaljplanen vinner laga kraft. Senast 14 dagar efter att detaljplanen vunnit laga kraft, ska JM AB ha betalat och tillträtt fastigheterna.

Exploateringsområdet ligger inom det s.k. influensområdet för utbyggnaden av Roslagsbanan inom Sverigeförhandlingen. Kommunstyrelsens planutskott godkände den 2018-12-13 *Riktlinjer för värdeåterföring i Sverigeförhandlingen*.

Förvaltningens slutsatser

Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår kommunstyrelsen att godkänna ramavtalet mellan JM AB och Österåkers kommun.

Geografiskt omfattar åtagandena i ramavtalet det markområde som omfattas av förslag till detaljplan Tuna 6:151 m.fl. Exploatören förbinder sig att genomföra exploateringen av kvartersmarken inom området. Klimatmässigt uthålliga lösningar ska eftersträvas.

Exploatören överlåter utan ersättning, de delar inom exploateringsområdet som i kommande detaljplanen utgörs av allmän plats till Kommunen.

Allmänna anläggningar byggs ut av kommunen och utformas enligt kommunens tekniska standard.

Kommunen överlåter till Exploatören mot ersättning, de markområden inom fastigheten Tuna 3:1 som enligt kommande detaljplan utgörs av kvartersmark.

Exploatören ska ombesörja och bekosta samtliga arbeten inom kvartersmarken i exploateringsområdet.

Exploatören ansvarar för, och bekostar den efterbehandling (sanering) av marken som erfordras avseende kvartersmarken samt blivande gatumark som överlämnas till Kommunen.

Exploateringsområdet ligger inom verksamhetsområde för allmänt vatten och avlopp.

Erforderlig parkering ska av exploatören anordnas inom kvartersmark.

Exploatören rekviderar och erlägger avgift för anslutning till el, bredband, eventuell fjärrvärme mm. enligt vid varje tidpunkt gällande taxa.

I det fall det krävs justeringar eller kompletteringar på allmänna anläggningar som påkallas av exploatören, efter det att det byggts inom exploateringsområdet, så ansvar exploatören för och bekostar erforderliga åtgärder inklusive skyddsåtgärder.

Tjänsteutlåtande

Exploatören ska medfinansiera utbyggnaden av väg/spårväg inom Sverigeförhandlingen när detaljplanen vunnit laga kraft.

Ramavtalet ersätts av exploateringsavtal vid antagande av detaljplanen.

Tidigare beredning och beslutsunderlag


Planbesked för Tuna 6:151 m.fl. PLAU 2015-06-17 § 5:11

Planuppdrag för Tuna 6:151 m.fl. KS 2019-09-02 § 9:3

Riktlinjer för värdeåterföring i Sverigeförhandlingen PLAU 2018-12-13 § 1:17


Bilagor

1. Ramavtal Tuna 6:151 m.fl. 2020-05-19



Matilda Johansson

Exploateringschef



Kent Gullberg

Samhällsbyggnadschef