

Tjänsteutlåtande

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Jesper Sundvall

Datum 2020-06-04

Dnr KS 2017/0280

Till Kommunfullmäktige

Försäljning av Hagby 1:98

Sammanfattning

2005 köpte kommunen det område som idag utgör Hagby 1:98 av Österåkers golfklubb AB (ÖGK) i samband med detaljplaneläggning av området som flygplats – heliport. ÖGK ansökte 2017 om ett planuppdrag om planuppdrag för att möjliggöra en vidareutveckling av området kring heliporten. I och med beslut om planuppdrag samt intentionen av en utveckling av området till bostäder och verksamheter har en förfrågan från ÖGK inkommit om att köpa tillbaka Hagby 1:98.

Beslutsförslag

Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår Kommunstyrelsen föreslå Kommunfullmäktige besluta

godkänna avsiktsförklaring och köpehandlingar avseende försäljning av Hagby 1:98 till Österåkers Golf AB.

Bakgrund

2005 köpte kommunen det område som idag utgör Hagby 1:98 av Österåkers golfklubb (ÖGK) i samband med detaljplaneläggning av området som flygplats – heliport. 2017 inkom en ansökan från ÖGK om planuppdrag för att möjliggöra en vidareutveckling av området kring heliporten. Samhällsbyggnadsförvaltningen fick då i uppdrag av Kommunstyrelsen att upprätta förslag till detaljplan för Pilstugetomten västra etapp 2 och 3. I förstudien som togs fram i samband med planuppdraget uttrycks att en förutsättning för en utveckling av området är att heliporten flyttas. Området har i bland annat översiktsplanen pekats ut som ett utvecklingsområde för bostäder och verksamheter. Området ingår även i planprogrammet för Åkers-Runö.

I Exploateringsavtalet som tecknades mellan kommunen och ÖGK regleras det att ”I händelse av en eventuell framtida avveckling av heliportverksamheten har markägaren rätt att återköpa markområdet”. I och med beslut om planuppdrag samt intentionen av en utveckling av området till bostäder och verksamheter har en förfrågan från ÖGK inkommit om att köpa tillbaka Hagby 1:98.

Förvaltningens slutsatser

Parterna är överens om att en kompensation ska utgå till kommunen för att samtliga villkor för återköp inte är gällande enligt exploateringsavtalet. Parterna har överenskommit om att kompensationen på 7 miljoner kr ska utgå för att upphäva exploateringsavtalet och att båda parternas åtagande mot varandra enligt exploateringsavtalet därmed har upphört.

Förvaltningen ställer sig positiva till att återförsälja Hagby 1:98 till ÖGK och tolkningen är att återköpsklausulen i exploateringsavtalet är gällande och därav ska ÖGK ersätta kommunen med 75000 kr plus index samt den ovan beskrivna kompensationen.

Tjänsteutlåtande

Bilagor

1. PM – överlåtelse av Helikopterplattan
2. Avsiktsförklaring
3. Köpeavtal
4. Exploateringsavtal Hagby golf 2004-06-15



Fredrik Nestor

Chef för mark och stora projekt

Samhällsbyggnadsförvaltningen



Kent Gullberg

Förvaltningschef

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Expedieras

Samhällsbyggnadsförvaltningen

PM

Till: Österåker Golf AB ("ÖG")

Från: Advokatfirman Lindahl; Staffan Brandt och Victoria Volny

Datum: den 2 juni 2020

Ang: Överlåtelse av Helikopterplattan

1 BAKGRUND

- 1.1 I samband med att detaljplan för utökning av Hagby golfbana och Heliporten (dnr plan 2003.35.214) ("**Detaljplanen**") vann laga kraft ingick ÖG och Österåkers kommun ("**Kommunen**") i januari 2005 ett exploateringsavtal ("**Exploateringsavtalet**"). Kommunfullmäktige i Kommunen antog Detaljplanen den 25 oktober 2004 och godkände i samband med detta även förslag till Exploateringsavtalet.
- 1.2 Exploateringsavtalet innehåller i huvudsak tre överenskommelser mellan ÖG och Kommunen:
- A. ÖG överlåter till Kommunen, med full äganderätt och utan ersättning, de delar av fastigheten Hagby 1:5 som enligt Detaljplanen utgör allmän plats;
 - B. ÖG överlåter till Kommunen, i enlighet med separat köpeavtal, de delar av fastigheten Hagby 1:5 som enligt Detaljplanen utgör kvartersmark för helikopterverksamhet; och
 - C. I händelse av en eventuell framtida avveckling av heliportverksamheten har ÖG rätt att återköpa det överlåtna markområdet enligt punkt B ovan ("**Helikopterplattan**"), varvid priset ska beräknas utifrån den av Kommunen erlagda köpeskillingen indexerat till det framtida köptillfället.
- 1.3 Utöver Exploateringsavtalet tecknades ett separat köpeavtal avseende Kommunens förvärv av Helikopterplattan för 75 000 kr.
- 1.4 Ny översiktsplan omfattande Helikopterplattan har antagits av Kommunen, vilken föreskriver att området på sikt ska utvecklas för annan verksamhet än heliportverksamhet. Markområdet ingår även i Sverigeförhandlingen. ÖG önskar därför återköpa Helikopterplattan.
- 1.5 Parterna är överens om att upprätthålla parternas överenskommelse i Exploateringsavtalet. Kommunen önskar därför överlåta, och ÖG önskar förvärva, Helikopterplattan på de villkor som anges i Exploateringsavtalet.
- 1.6 Mot denna bakgrund har ÖG, och i samråd med Kommunen, bett Advokatfirman Lindahl att utreda och presentera en lösning för hur en överlåtelse av Helikopterplattan från Kommunen till ÖG kan ske i enlighet med tillämplig lag.

2 RÄTTSLIGA UTGÅNGSPUNKTER

2.1 En överlåtelse av Helikopterplattan under marknadsvärde ger upphov till en risk för att överlåtelsen skulle anses strida mot reglerna om individuellt stöd till enskilda enligt kommunallagen (KL) och/eller reglerna om statsstöd enligt EU-rätten.

A. Statligt stöd enligt EU-rätten

Enligt EU-rätten är kommunalt stöd till näringslivet inte tillåtet när stödet i beaktansvärd omfattning inverkar eller kan inverka på handeln mellan medlemsländerna.

B. Individuellt inriktat stöd till enskilda näringsidkare enligt KL

Det krävs synnerliga skäl för att det ska vara tillåtet med kommunalt stöd till en enskild näringsidkare. I praxis har kommunala underprisförsäljningar bedömts utgöra stöd till enskild.

2.2 Huruvida en stödåtgärd är för handen avgörs av om det företag som mottar det påstådda stödet får ekonomiska fördelar som företaget inte hade erhållit under normala marknadsmässiga villkor. Som utgångspunkt kan en offentlig aktörs agerande jämföras med hur en likvärdig privat aktör skulle agera på den fria marknaden. Åtgärder som innebär att ett företag får en ekonomisk fördel som företaget inte hade fått under normala marknadsmässiga förhållanden, definieras som stödåtgärder. Stödet anses motsvara skillnaden mellan de villkor på vilka den offentliga aktören beviljat åtgärden och de villkor som en privat investerare skulle anse godtagbara under normala marknadsvillkor.

3 BEDÖMNING – UTGÖR ÖVERLÅTELSEN ETT OTILLÅTET STÖD?

3.1 Vår uppfattning är att överlåtelsen av Helikopterplattan inte bör beaktas som ett individuellt riktat stöd till ÖG – trots att köpeskillingen understiger marknadsvärdet. Istället är en sådan överlåtelse kopplad till Kommunens och ÖG:s överenskommelse i Exploateringsavtalet. En överlåtelse av Helikopterplattan enligt den överenskomna köpeskillingen speglar den ursprungliga partsavsikten i Exploateringsavtalet samt den överenskomna fördelningen av intressen och risker mellan Kommunen och ÖG.

3.2 Vidare kan det antas att en privat aktör, under normala marknadsmässiga förhållanden, hade upprätthållit Kommunen och ÖG:s överenskommelse i Exploateringsavtalet och genomfört överlåtelsen av Helikopterplattan enligt villkoren i Exploateringsavtalet.

- **Först och främst** har överenskommelsen i Exploateringsavtalet gjorts med utgångspunkt i en kommersiell fördelning av intressen och risker. ÖG hade inte gått med på att överlåta Helikopterplattan till Kommunen på de aktuella villkoren om inte ÖG hade haft en rätt att återköpa Helikopterplattan.

- *Hypotetiskt skulle en privat aktör som endast hade ett intresse av Helikopterplattan för att bedriva helikopterverksamhet mycket väl kunnat ingå samma överenskommelse – dvs. den privata aktören får köpa Helikopterplattan för ett lågt pris under förutsättning att man säljer tillbaka den till samma pris för det fall helikopterverksamheten upphör.*

- **För det andra**, är det en vedertagen princip i såväl den offentliga som privata sektorn att "avtal ska hållas". För det fall Kommunen inte skulle upprätthålla sin del av överenskommelsen i Exploateringsavtalet skulle detta få ett flertal negativa konsekvenser. Inte minst skulle det kommersiella förhållandet mellan parterna skadas avsevärt. Vidare skulle ÖG sannolikt komma att initiera en rättslig process för att ogiltigförklara Exploateringsavtalet och det kopplade köpeavtalet enligt förutsättningsläran och 36 § avtalslagen.

- *Detta är faktorer som en privat aktör skulle väga in i sin bedömning av om denne skulle upprätthålla överenskommelsen i Exploateringsavtalet eller inte. För en privat aktör är det därutöver ofta ännu viktigare än för en offentlig aktör att upprätthålla goda affärsrelationer och undvika s.k. badwill. Det är därför sannolikt att även en privat aktör hade valt att upprätthålla överenskommelsen i Exploateringsavtalet.*

- 3.3 Exploateringsavtalet måste ses som en helhet där vissa rättigheter och risker tillkommer Kommunen, och andra ÖG. Parternas avsikt att upprätthålla sin överenskommelse i Exploateringsavtalet utgör inte ett otillåtet stöd utan är ett resultat av den risk- och intressefördelning som kommer till uttryck genom parternas avtal. Endast genom att påstå att risk- och intressefördelningen i Exploateringsavtalet är väsentligt vinklad till ÖG:s fördel kan man argumentera för att ÖG:s rätt till återköp av Helikopterplattan utgör ett otillåtet stöd. Detta skulle vara svårt att visa. Vår bedömning är därför att risken för att överlåtelsen skulle anses utgöra ett otillåtet stöd är liten.
- 3.4 Sammanfattningsvis så ser vi det inte som särskilt sannolikt att en domstol eller EU-kommissionen skulle komma till slutsatsen att överlåtelsen av Helikopterplattan skulle utgöra ett olagligt stöd till ÖG under förutsättning att:
- a) bakgrunden och förutsättningarna för överlåtelsen framgår i samband med överlåtelsen (se nedan under avsnitt 5); och
 - b) köpeskillingen bestäms i enlighet med Exploateringsavtalet, dvs. indexeras till dagens penningvärde.
- 3.5 Det finns i dagsläget ett arrendeavtal enligt vilket befintlig arrendator har rätt att nyttja Helikopterplattan för heliportverksamhet fram till den 31 december 2031. ÖG och Kommunen har diskuterat tidpunkt för överlåtelsen av Helikopterplattan och Kommunen är beredd att låta ÖG tillträda Helikopterplattan före arrendetidens utgång under förutsättning att ÖG övertar arrendeavtalet och ansvarar för att hantera uppsägningen av detta. För sådant förtida tillträde till Helikopterplattan bör marknadsmässig ersättning utgå.

4 RISK FÖR ÖVERKLAGANDE

4.1 Risk för överklagande enligt KL

- 4.1.1 Ett kommunalt beslut om försäljning kan överklagas av kommunmedlemmar – dvs. fysiska personer som är skrivna i Kommunen och fysiska och juridiska personer som äger fastigheter i Kommunen.
- 4.1.2 Om ett beslut om överlåtelse av Helikopterplattan överklagas gör en domstol en s.k. laglighetsprövning av beslutet. Detta innebär att någon prövning av

lämpligheten av beslutet inte sker. En domstol kan endast upphäva beslutet för det fall beslutet inte tillkommit i laga ordning, om det hänför sig till något som inte är en angelägenhet för Kommunen, om det organ som fattat beslutet har överskridit sina befogenheter eller om beslutet strider mot lag eller annan författning. Om ett beslut som redan verkställts skulle upphävas av domstol ska beslutet rättas i den utsträckning som är möjligt (KL 13 kap. 15 §).

4.2 Risk för anmälan till EU-kommissionen

Vem som helst kan lämna in klagomål till EU-kommissionen avseende ett påstått olagligt statsstöd. För det fall EU-kommissionen efter utredning anser att ett olagligt statsstöd föreligger ansvarar den som lämnat stödet för att återkräva det. Den enskilda som erhållit ett olagligt statsstöd är skyldig att återbetala detta (3 § lag (2013:288) om tillämpning av Europeiska unionens statsstödsregler).

5 FÖRSLAG TILL LÖSNING

5.1 Det går naturligtvis inte att helt eliminera risken för att ett beslut av Kommunen att överlåta Helikopterplattan till ÖG överklagas av kommunmedlemmar eller anmäls till EU-kommissionen. Denna risk kan dock minskas väsentligt genom formerna för vilka Helikopterplattan överlåts till ÖG. Vi har tagit fram ett förslag på överlåtelsehandlingar som bifogas till detta PM. Dessa består av:

- a) ett enkelt köpeavtal;
- b) ett köpebrev; och
- c) en avsiktsförklaring som utförligt redogör för bakgrunden till överlåtelsen och parternas överenskommelse avseende Helikopterplattan.

5.2 Tanken är att samtliga handlingar undertecknas samtidigt. För det fall någon fattar misstanke om att transaktionen utgör ett individuellt stöd riktat till ÖG fungerar avsiktsförklaringen som bevis för att överlåtelsen gått rätt till. Det vill säga, att överlåtelsen inte utgör ett individuellt riktat stöd till ÖG utan att överlåtelsen istället speglar den ursprungliga partsavsikten i Exploateringsavtalet samt den överenskomna fördelningen av intressen och risker mellan Kommunen och ÖG. Härigenom minskar risken för att beslutet om överlåtelsen överklagas eller anmäls till EU-kommissionen.

AVSIKTSFÖRKLARING

DENNA AVSIKTSFÖRKLARING ("Avsiktsförklaringen") är träffad på dagen för dess undertecknande mellan:

- (1) **Österåkers kommun**, org.nr 212000-2890 ("**Kommunen**"); och
- (2) **Österåkers Golf Aktiebolag**, org.nr 556315-4227 ("**ÖG**");
var för sig benämnda "**Part**" och gemensamt benämnda "**Parterna**".

1 BAKGRUND

- 1.1 Kommunen och ÖG har denna dag ingått köpeavtal, enligt vilket ÖG med full äganderätt förvärvat fastigheten Hagby 1:98 ("**Fastigheten**"), från Kommunen ("**Köpeavtalet**").
- 1.2 Det mellan Parterna nu ingångna Köpeavtalet speglar partsavsikten enligt exploateringsavtal ingått mellan Parterna den 25 januari 2005 ("**Exploateringsavtalet**"). Parterna önskar genom Avsiktsförklaringen klargöra bakgrunden till, och förutsättningarna för, Köpeavtalet.

2 EXPLOATERINGSAVTALET

- 2.1 Kommunen och ÖG ingick Exploateringsavtalet i samband med att detaljplan för utökning av Hagby golfbana och Heliporten (dnr plan 2003.35.214) ("**Detaljplanen**") vann laga kraft. Kommunfullmäktige i Kommunen antog Detaljplanen den 25 oktober 2004 och godkände i samband med detta även förslag till Exploateringsavtalet.
- 2.2 Exploateringsavtalet innehåller i huvudsak tre överenskommelser mellan ÖG och Kommunen:
 - a) ÖG överlåter till Kommunen, med full äganderätt och utan ersättning, de delar av fastigheten Hagby 1:5 som enligt Detaljplanen utgör allmän plats;
 - b) ÖG överlåter till Kommunen, i enlighet med separat köpeavtal, de delar av fastigheten Hagby 1:5 som enligt Detaljplanen utgör kvartersmark för helikopterverksamhet (dvs. Fastigheten); och
 - c) I händelse av en eventuell framtida avveckling av heliportverksamheten har ÖG rätt att återköpa Fastigheten, varvid priset ska beräknas utifrån den av Kommunen erlagda köpeskillingen indexerat till det framtida köptillfället.
- 2.3 Enligt separat köpeavtal undertecknat samma dag som Exploateringsavtalet anges att Kommunen ska erlägga 75 000 kr för sitt förvärv av Fastigheten.
- 2.4 En grundläggande förutsättning för att ÖG skulle överlåta Fastigheten till Kommunen enligt villkoren i Exploateringsavtalet och det separata köpeavtalet var att ÖG skulle ha rätt att återköpa Fastigheten för det fall heliportverksamheten skulle komma att avvecklas.

3 UTGÅNGSPUNKTER FÖR KÖPEAVTALET

Vid ingåendet av Köpeavtalet har följande utgångspunkter varit avgörande för Parterna:

- a) Parterna är överens om att Exploateringsavtalet ger uttryck för Parternas avsikt att låta ÖG återköpa Fastigheten för det fall heliportverksamheten på Fastigheten skulle komma att läggas ned;
- b) beslut har fattats av Kommunen om att heliportverksamheten ska avvecklas;
- c) Parterna är överens om att upprätthålla Parternas överenskommelse i Exploateringsavtalet; och
- d) Parterna är överens om att Köpeavtalet speglar partsavsikten samt fördelningen av intressen och risker mellan Parterna i Exploateringsavtalet.

4 KÖPESKILLINGEN

- 4.1 Parterna är överens om att köpeskillingen enligt Köpeavtalet har beräknats i enlighet med Parternas överenskommelse i Exploateringsavtalet, dvs. 75 000 kronor indexerat till värdet för dagens datum.
- 4.2 Det finns i dagsläget ett arrendeavtal enligt vilket befintlig arrendator har rätt att nyttja Helikopterplattan för heliportverksamhet fram till den 31 december 2031. ÖG och Kommunen har diskuterat tidpunkt för överlåtelsen av Helikopterplattan och Kommunen är beredd att låta ÖG tillträda Helikopterplattan före arrendetidens utgång under förutsättning att ÖG övertar arrendeavtalet och ansvarar för att hantera uppsägningen av detta. För sådant förtida tillträde till Helikopterplattan bör marknadsmässig ersättning utgå. Parterna är överens om att en ersättning om 7 000 000 kronor skall utgå.
- 4.3 Parterna är överens om att den totala köpeskillingen enligt Köpeavtalet ska uppgå till 75 000 kronor indexerat till värdet för dagens datum.

Avsiktsförklaringen har upprättats i två (2) likalydande exemplar, varav Parterna har tagit var sitt.

Ort:

Datum:

ÖSTERÅKERS KOMMUN

Namn:

Namn:

Ort:

Datum:

**ÖSTERÅKERS GOLF
AKTIEBOLAG**

Namn:

Namn:

KÖPEAVTAL

DETTA KÖPEAVTAL ("Köpeavtalet") har denna dag ("Avtalsdagen") träffats mellan:

- (1) **Österåkers kommun**, org.nr 212000-2890 ("Säljaren"); och
 - (2) **Österåkers Golf Aktiebolag**, org.nr 556315-4227 ("Köparen");
- var för sig benämnda "Part" och gemensamt benämnda "Parterna".

1 BAKGRUND

- 1.1 Säljaren är civilrättslig och lagfaren ägare till fastigheten Hagby 1:98 ("Fastigheten").
- 1.2 Parterna har dagen för Köpeavtalets undertecknande ingått separat avsiktsförklaring, i vilken bakgrunden och förutsättningarna för Köpeavtalet framgår.

2 ÖVERLÅTELSEFÖRKLARING OCH KÖPESKILLING

Säljaren överlåter och försäljer härmed Fastigheten till Köparen för en köpeskillning om 75 000 kronor indexerat till värdet för dagens datum ("Köpeskillingen").

3 TILLTRÄDESDAG

Köparen ska tillträda Fastigheten på Avtalsdagen ("Tillträdesdagen").

4 BETALNING

- 4.1 Köparen ska på Tillträdesdagen betala Köpeskillingen till det konto som Säljaren anvisar.
- 4.2 Sedan Köparen betalt Köpeskillingen enligt punkten 4.1, ska Säljaren kvittera Köpeskillingen på särskilt upprättat köpebrev.

5 KOSTNADER OCH INTÄKTER

Kostnader för och intäkter från Fastigheten för tiden före Tillträdesdagen ska belasta respektive tillkomma Säljaren. Kostnader för och intäkter från Fastigheten för tiden efter Tillträdesdagen ska belasta respektive tillkomma Köparen.

6 INTECKNINGAR OCH NYTTJANDERÄTTER

Säljaren garanterar att Fastigheten på Tillträdesdagen inte besväras av penninginteckningar, servitut eller andra nyttjanderätter än vad som anges i Köpeavtalet.

7 ARRENDEAVTAL FÖR HELIORTVERKSAMHET

Parterna är medvetna om att Arlanda Helicopter AB ("**Arrendatorn**") har rätt att nyttja Fastigheten för heliortverksamhet enligt separat arrendeavtal ("**Arrendeavtalet**"). Arrendatorn har enligt Arrendeavtalet rätt att nyttja Fastigheten för heliortverksamhet fram till den 31 december 2031.

8 FASTIGHETENS SKICK OCH FRISKRIVNING M.M.

- 8.1 Fastigheten överlåtes i befintligt skick.
- 8.2 Köparen har före denna dag beretts tillfälle av Säljaren att undersöka Fastigheten samt ta del av relevanta handlingar rörande Fastigheten.
- 8.3 Säljaren lämnar inte några som helst garantier avseende Fastigheten och Köparen friskriver Säljaren från allt ansvar för fel och brister i Fastigheten och godtar Fastighetens skick, användningsmöjligheter och dispositionsmöjligheter sådana de är.

9 LAGFART OCH STÄMPELSKATT

- 9.1 Köparen ska omedelbart efter Tillträdesdagen ansöka om full lagfart avseende sitt förvärv av Fastigheten.
- 9.2 Köparen ska svara för stämpelskatt och alla lagfarts- och inteckningskostnader (innefattande stämpelskatt) som är förenade med överlåtelsen av Fastigheten.

Köpekontraktet har upprättats i två (2) exemplar, varav Säljaren och Köparen tagit var sitt.

Ort:

Datum:

ÖSTERÅKERS KOMMUN

Namn:

Namn:

Ovanstående Säljares namnteckning bevitnas:

Namn:

Ort:

Datum:

**ÖSTERÅKERS GOLF
AKTIEBOLAG**

Namn:

Namn:

Namn:

Hagby Golf

Exploateringsavtal 2004-06-15

Bilagor

- | | | |
|----|---|----------|
| 1. | Förslag till detaljplan för utökning av Hagby Golfbana och Heliporten med tillhörande detaljplanebestämmelser | Bilaga A |
| 2. | Ansökan och överenskommelse om fastighetsreglering | Bilaga B |
| 3. | Köpeavtal Heliport | Bilaga C |
| 4. | Detaljplanebeskrivning | Bilaga D |
| 5. | Illustrationsplan | Bilaga E |
| 6. | Gestaltningssprogram | Bilaga F |

EXPLOATERINGSAVTAL

Mellan Österåkers kommun, nedan kallad kommunen, och ägaren till fastigheten Hagby 1:5, Österåkers Golf AB, nedan kallad markägaren har träffats följande avtal i samband med exploatering och utvidgning av Hagby Golfbana enligt bifogat förslag till detaljplan för utökning av område för Hagby Golfbana och Heliporten, bilaga A, i Österåkers kommun.

§ 1. Förutsättningar

Parterna förutsätter att kommunfullmäktige senast 2004-12-31 genom beslut, som vinner laga kraft, antager ovannämnda förslag till detaljplan.

§ 2. Mark

Mom A

Markägaren överlåter till kommunen, med full äganderätt och utan ersättning de delar av fastigheten Hagby 1:5 som enligt detaljplaneförslaget skall utgöra allmän plats. Markområdet har i bifogad ansökan och överenskommelse om fastighetsreglering, bilaga B, markerats med röd färg.

Mom B

Markägaren överlåter till kommunen, med full äganderätt de delar av fastigheten Hagby 1:5 som enligt detaljplaneförslaget skall utgöra kvartersmark för helikopterverksamhet. Övriga villkor för marköverlåtelsen regleras i bifogat köpeavtal, bilaga C.

Mom C

I händelse av en eventuell framtida avveckling av heliportverksamheten har markägaren rätt att återköpa markområde enligt Mom B ovan, varvid priset skall beräknas utifrån den av kommunen genom detta avtal erlagda köpeskillingen indexerat till det framtida köpetillfället.

Den prisnivå som på detta sätt kan beräknas vid ett eventuellt framtida återköp avser endast mark. Ersättningar för värdet av investeringar inom området (byggnader, anläggningar mm) ingår således inte utan tillkommer i förkommande fall.

§ 3. Fastighetsbildning

Markägaren ansöker om bekostar erforderliga fastighetsbildningsåtgärder och förrättningar enligt anläggningslagen för genomförandet av detaljplanen vad avser det område som enligt detaljplanen utlagts som golfbana med tillhörande anläggningar.

Markregleringar enligt paragraf 2 gäller med de ändringar av gränser, areal och rättighet för de överlåtna områdena, som eventuellt vidtages i samband med blivande lantmåteriförrättning.

Kommunen initierar och bekostar fastighetsbildningsåtgärder enligt § 2 mom A och B.

§ 4. Servitut

Parterna är överens om att tidigare bildade officialservitut (1993-11-30 akt nr 93173 resp 1999-09-22 akt nr 99/155) avseende rätt till utfart resp rätt till allmän gång- och körtrafik gäller oförändrat i resp fastigheter (Runö 7:108 och Hagby 1:5) efter de justeringar av läget för befintlig tillfartsväg som kan komma att genomföras.

§ 5. Anläggningar på kvartersmark

Markägaren ombesörjer och bekostar samtliga gemensamma och enskilda anläggningar vad avser det område som enligt detaljplanen utlagts som golfbana och som erfordras för detaljplanens genomförande.

Vid utförande av anläggningar skall markägaren följa intentionerna i upprättad detaljplanebeskrivning (bilaga D) och illustrationsplan (bilaga E) samt gestaltungsprogram (bilaga F) kompletterat med av markägaren framtagen skötselplan för åkerholmarna och fornlämningsområden.

Under utbyggnadstiden skall markägaren vidtaga erforderliga skyddsåtgärder för att undvika skada på liv och fast egendom (vegetationsområden etc.).

§ 6. Avgifter

Markägaren skall till kommunen erlägga avgifter för formell detaljplanehantering och för detaljplanens genomförande enligt tidigare tecknat planeringsavtal daterat 2002-02-26 och 2002-05-16 om sammanlagt 225.000 kronor. Betalningsvillkor regleras i planeringsavtalet.

För anslutning till Roslagvatten AB:s VA-nät och till Graninge Roslagsenergi Nät AB:s eldistributionsnät erlägger markägaren avgifter enligt vid varje tidpunkt gällande taxor.

§ 7. Befintliga vägar och övriga anläggningar

Innan anläggningsarbetena påbörjas skall besiktning av intilliggande mark och befintligt allmänt vägsystem som berörs företas av markägaren och kommunen tillsammans. Efter anläggningsarbetenas avslutande skall efterbesiktning ske, se även § 12.

§ 8. Framtida tillfart från väg 276

I direkt anslutning till detaljplaneområdets östra del mot väg 276 planeras för en framtida cirkulationsplats med anslutande infart avsedd för den sk Pilstugetomten och Hagby Golfbana. Läge och utformning av dessa trafikplaneringar regleras ej i nu aktuell detaljplan. Markägaren uppmärksammas dock på att en framtida utbyggnad kan komma att kräva justeringar som berör golfbaneområdet med tillhörande anläggningar. Markägaren skall härvid medverka till att begränsa kostnaden för sådana intrång.

Kostnaderna för en ny framtida infart från väg 276 kommer fördelas mellan de fastigheter som avses betjäna av anläggningen.

§ 9 **Kontroll och garantiansvar m.m.**

Kommunen äger rätt att över anläggningsarbetena utöva den kontroll kommunen finner lämplig.


§ 10. **Överlåtelse**

Detta avtal får inte utan kommunens skriftliga medgivande överlåtas på annan.

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

Åkersberga 2004⁵⁻⁰¹⁻²⁵
ÖSTERÅKERS KOMMUN


Ingela Gardner Sundström
Kommunstyrelsens ordförande


Tommy Bokell
Exploateringschef

Bevittnas:

Åkersberga 2004-
ÖSTERÅKER GOLF AB


Åke Cajstedt
Verkställande direktör


Per Ryttinger
Styrelseordförande

Bevittnas

