

## EXPLOATERINGSAVTAL

**Runö 7:15 m.fl.**

**Berörda fastigheter:** Runö 7:15, Runö 7:16, Runö 7:17 och Runö 7:91

**Parter:** Österåkers kommun och Wolfram Runö sjusexton AB

2019-09-23

### **Bilagor:**

- Bilaga A Planeringsavtal
- Bilaga B Plankarta
- Bilaga C Exploateringsområde
- Bilaga D Fastighetsbildningsåtgärder
- Bilaga E Ansökan och överenskommelse om fastighetsreglering



## EXPLOATERINGSAVTAL

Detta avtal om exploatering av Runö 7:15 m.fl. i Österåkers Kommun, framöver benämnt **Avtalet**, har träffats mellan

1. Österåkers kommun, **Kommunen**, org.nr. 212000-2890, 184 86 Åkersberga
2. Wolfram Runö sjusexton AB, **Exploatören**, org.nr. 556977-8029, Sågvägen 19, 184 40 Åkersberga

### 1. Bakgrund

Kommunen och Exploatören har den 18 januari 2016 träffat ett planeringsavtal, **bilaga A**, rörande planläggning av Runö 7:15 m.fl.

Med stöd av planeringsavtalet har Kommunen tillsammans med Exploatören upprättat ett förslag till en ny detaljplan för Runö 7:15 m.fl., se plankarta **bilaga B**. Detaljplanen avser en ändring av nuvarande markanvändning från kontors- och bostadsändamål till handel och verksamhet.

Med bakgrund till den planändring som föreligger förutsätts Avtalet reglera de åtgärder som erfordras av respektive part för att exploateringen ska genomföras. Dels regleras ansvarsfördelningen av samtliga åtgärder, dels regleras finansieringen av dessa.

Vid undertecknande av Avtalet ägs fastigheterna Runö 7:15 och Runö 7:16, nedan kallat **Fastigheterna**, av Exploatören. Runö 7:17 ägs av privatperson och Runö 7:91 ägs av Swedeport i Täby Aktiebolag.

### 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 i huvudsaklig överensstämmelse med förslaget för Exploateringsområdet

Uppfylls ej ovanstående villkor är detta Avtal till alla delar förfallet. Om Avtalet förfaller äger ingen av parterna rätt till skadestånd eller annan ersättning gentemot den andre parten.

### 3. Exploateringsområdet

Exploateringsområdet är beläget mellan Rallarvägen och väg 276, cirka 1,5 km nordväst om centrala Åkersberga. **Exploateringsområdet** är markerat i **bilaga C** och innefattar fastigheterna Runö 7:15-7:17 samt Runö 7:91. Enligt detaljplan planläggs större delen av Exploateringsområdet som kvartersmark betecknat som handel, kontor och verksamhet men inkluderar även allmän plats, betecknat som park. Inom allmän plats råder kommunalt huvudmannaskap.

### 4. Marköverlåtelse, fastighetsbildning m.m.

Exploatören överlåter mark för allmänna platser till kommunen

Exploatören överlåter utan ersättning de delar inom Fastigheterna som enligt detaljplanen utgör allmän plats till Kommunen. Området utgör ca 322 kvm och finns markerat som figur 1 i **bilaga D**. När marken är i kommunens ägo, svarar denne för drift och underhåll som är hänförliga till allmänna anläggningar inom Exploateringsområdet.

## Ansökan till Lantmäteriet samt förrättningskostnader

Den mark som enligt detaljplan utlagts som allmän plats (figur 1 i **bilaga D**) skall överlåtas från Exploatören till Kommunen. Exploatören och Kommunen har undertecknat ”Ansökan och överenskommelse om fastighetsreglering”, **bilaga E**. Kommunen ansvarar för att senast 3 månader efter att detaljplanen vunnit laga kraft skicka in ansökan (**bilaga E**) till Lantmäteriet för genomförande av detaljplanen. Exploatören bekostar samtliga förrättningskostnader.

## 5. Anordnande av allmänna och gemensamma anläggningar

### Allmän platsmark

Utmed Rallarvägen, väster om Exploateringsområdet (**bilaga C**), går en gång- och cykelväg. Till följd av detaljplanen kommer in- och utfarterna över gång- och cykelvägen till Exploateringsområdet få ökat trafikflöde samt ökad belastning av tyngre trafik. I och med detta behöver gång- och cykelvägen projekteras och byggas om vid in- och utfarterna.

Exploatören ansvarar för projektering och genomförande av ombyggnation av in- och utfarterna över gång- och cykelväg till Fastigheterna i samband med en nybyggnation på Fastigheterna. Exploatören ska projektera och utföra anläggningen i enlighet med Österåkers kommuns vid varje tidpunkt gällande tekniska handbok och följa AMA17. Kommunen ska granska och godkänna handlingar. För tillhandahållna kompletta handlingar är granskningstid 2 veckor.

Gemensam syn, statusbesiktning, av kommunal allmän platsmark i anslutning till Fastigheterna (exempelvis Rallarvägen) ska ske innan Exploatörens exploatering påbörjas. Uppföljande av syn efter avslutad byggnation skall genomföras. Syn ska genomföras av Kommunen och bekostas av Exploatören. Exploatören är skyldig att ersätta Kommunen för eventuella skador som kan hänföras till byggnationen inom Fastigheterna.

### Kvartersmark

Exploatören förbinder sig att vid en exploatering utföra samtliga anläggningar inom Fastigheternas kvartersmark, vilket förutom bebyggelse bland annat omfattar erforderliga parkeringsplatser samt anläggningar för dagvattenhantering. Exploatören ansvarar för att omhänderta dagvatten inom Fastigheterna i enlighet med Dagvattenutredning tillhörande detaljplanen.

## 6. Ersättningar och betalningsföreskrifter

Exploatören skall till Kommunen erlægga ersättning för:

Kommunen kommer att fakturera Exploatören för Kommunens arbete med projektstyrning och uppföljning av frågor kopplade till Avtalet och dess genomförande. Ersättning utgår enligt, vid tidpunkten gällande, Österåkers kommuns plan- och bygglovstaxa. Beloppet faktureras löpande.

Exploatören utför och bekostar samtliga åtgärder, inklusive projektering, som krävs för gång- och cykelvägens upprustande för att klara av framtida belastning vid in- och utfarterna till Fastigheterna, se punkt 5. I det fall Exploatören vid en exploatering inte fullgör åtagandet har Kommunen rätt att på Exploatörens bekostnad utföra detsamma.

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

## 7. Tillstånd, lov och godkännanden

Exploatören ansvarar för att erforderliga tillstånd, lov och godkännanden söks och följs.

## 8. Överlåtelse av detta avtal

Exploatören får inte överlåta Avtalet till annan part utan Kommunens skriftliga godkännande.

## 9. Ändringar och tillägg

Eventuella ändringar och tillägg till Avtalet skall vara skriftliga och undertecknas av samtliga parter.

---

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

Ort  
Datum

Ort  
Datum

Leuzbaj  
2019-10-01

.....  
Österåkers kommun



.....  
Peter Bollmann  
Wolfram Runö sjusexton AB



# Bilaga A

Österåkers Kommun  
Planenheten

Planeringsavtal Runö 7:15 m.fl.  
Datum 2016-01-18

(1)3  
Dnr KS 2013/0314-218

## PLANERINGSAVTAL

Mellan **Österåkers kommun** (org. nr 212000-2890) och **Wolfram Runö sjusexton AB** (org. nr 556977-8029), träffas följande avtal för reglering av principerna vid planering av bebyggelse inom fastigheterna Runö 7:15-7:17 och 7:91, samt delar av Runö 7:108.

### 1. Omfattning

En detaljplan ska upprättas för ovan nämnda fastigheter. Fastigheterna är belägna längs Rallarvägen i Åkersberga och planområdet utgör cirka 1,1 ha. Fastigheterna Runö 7:15 och 7:16 ägs av Exploatören, Runö 7:17 och 7:91 är privatägda och Runö 7:108 ägs av Österåkers kommun.

Detaljplanen avser en ändring av nuvarande markanvändning från kontors- och bostadsändamål till handel och verksamheter. Ungefärligt planområde och berörda fastigheter har markerats på bifogad karta, se **bilaga 1**.

### 2. Syfte och beskrivning

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

Syftet med detaljpaneläggningen är att:

- Möjliggöra ny bebyggelse för verksamheter och handel

De berörda fastigheterna omfattas idag av en gällande detaljplan från 1987, *Runö-Husby verksamhetsområde, etapp III*, vilken medger kontors- och undantagsvis bostadsändamål.

Planarbetet avses ske med standardförfarande.

### 3. Detaljplan

- Exploatören skall bekosta samtliga underlag för upprättande av detaljplan.
- Kommunen skall upprätta samtliga planhandlingar och svara för planens formella handläggning fram till antagande.

Arbetet ska ske i nära dialog mellan Kommunen, Exploatören och övriga fastighetsägare.

# Bilaga A

Österåkers Kommun  
Planenheten

Planeringsavtal Runö 7:15 m.fl.  
Datum 2016-01-18

(2)3  
Dnr KS 2013/0314-218

## 4. Tidplan

Den preliminära tidplanen för projektet är i övergripande drag:

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

## 5. Ersättningar

Exploatören ska till kommunen erlagga ersättning för upprättande av detaljplanen enligt tidsåtgång, vilken baseras på Samhällsbyggnadsförvaltningens tidsredovisning. Totalkostnaden *uppskattas* att uppgå till en summa inom:

**450 000 - 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**

Fakturering av plankostnader sker från och med 11 januari 2016 då beslut om planuppdrag fattades av Kommunstyrelsen. Kommunen debiterar plankostnader kvartalsvis per timme redovisad på projektet.

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

- efter beslut om samråd
- efter beslut om granskning

Utöver ovanstående timkostnad tillkommer kommunens verifierade kostnader för exempelvis grundkarta, utredningar, 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.

# Bilaga A

Österåkers Kommun  
Planenheten

Planeringsavtal Runö 7:15 m.fl.  
Datum 2016-01-18

(3)3  
Dnr KS 2013/0314-218

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

Österåkers Kommun

Åkersberg, 2016-02-08  
Ort, datum

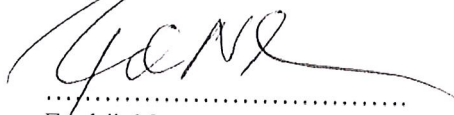
  
.....  
Maria Bengs  
Planarkitekt

Wolfram Runö sjusexton AB

Åkersberg, 2016-02-08  
Ort, datum

  
.....  
Peter Bollmann

Åkersberg, 2016-02-15  
Ort, datum

  
.....  
Fredrik Nestor  
Exploateringschef

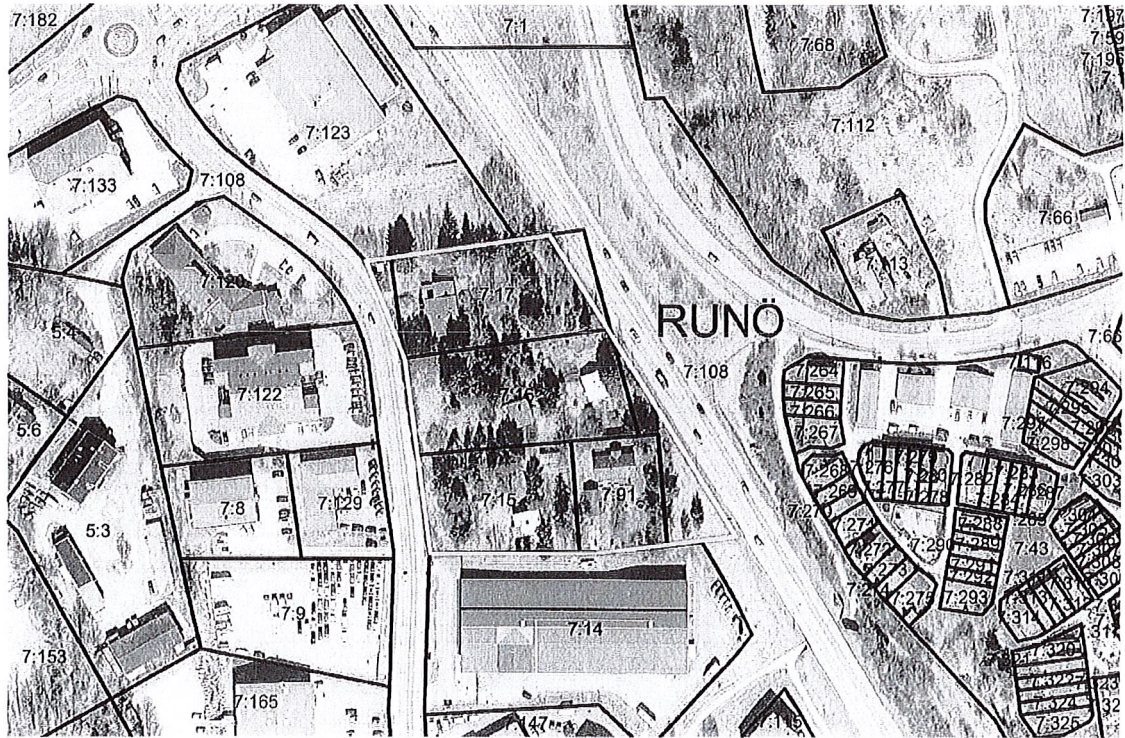




# Bilaga A

## Bilaga I

Ungefärligt planområde med berörda fastigheter. Område inom plangräns som på bilden saknar fastighetsnummer tillhör Runö 7:108.





# Bilaga B



## PLANKARTA MED BESTÄMMELSER

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

## PLANBESTÄMMELSER

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

### GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

### ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

- PARK Park
- E<sub>1</sub> Transformatorstation
- H Detaljhandel
- K Kontor
- Z Verksamheter

### EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

- Marken får inte förses med byggnad. 4 kap 11 § 1
- Högsta nockhöjd är 11,0 meter från gatunivån på lokalgatan väster om planområdet. 4 kap 11 § 1
- Takvinkeln får vara mellan 10 och 18 grader. 4 kap 16 § 1
- Högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea per fastighetsarea är 40 %. 4 kap 11 § 1
- Huvudentréer ska placeras mot angränsande väg väster om planområdet. 4 kap 16 § 1
- Byggnad ska placeras med gavel mot angränsande väg i väst. 4 kap 16 § 1
- Lastzon/varumottagning får ej anordnas mot allmän plats. 4 kap 13 § 1

Fönsterpartier ska prioriteras mot öst och väst och fönsterpartier ska vara brandteknisk klassade med lämplig klassning anpassad efter trafiken på angränsande väg öster om planområdet. 4 kap 16 § 1

Byggnader ska utformas med sadeltak. 4 kap 16 § 1

Längsta tillåtna fasadlängd är 65 meter och fasader ska utföras med ljus kulör. 4 kap 16 § 1

Fasad inom ett avstånd av 40 meter från angränsande väg öster om planområdet ska utföras i obrännbart material. 4 kap 16 § 1

Dagvatten ska fördröjas och renas lokalt enligt planbeskrivningens avsnitt om dagvattenhantering, sida 8-12. 4 kap 16 § 1

Minst 20% av ej bebyggd fastighetsarea ska utgöras av genomsläpplig yta för dagvattenhanteringen. 4 kap 10 §

Minst 1 träd per 10 parkeringsplatser ska finnas. 4 kap 10 §

Belysning och skyltar ska utformas med omsorg och med hänsyn till områdets karaktär. Skyltar ska placeras på fasad. Högsta tillåtna höjd för skylt är 2 m. Reklamanordningar, ljusanordningar eller andra anordningar som kan inverka störande för trafikanter får inte uppföras. 4 kap 16 § 1

Luftintag får ej placeras inom 40 meter från angränsande väg öster om planområdet. 4 kap 16 § 1

Endast en körbar- in och utfart, med en maximal bredd på 7 meter, får anordnas per fastighet. Övrig sträcka mellan kvartersmark och angränsande väg i väst ska ej vara körbar. 4 kap 13 § 2

Stödmur inom 4 meter från fastighetsgräns får ej vara högre än 0,8 meter. 4 kap 16 § 1

Byggnad får inte uppföras inom 2 meter från fastighetsgräns. 4 kap 11 § 1

### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Huvudmannaskapet är kommunalt för allmän plats. 4 kap 7 §

Genomförandetiden är 10 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. 4 kap 21 §

### ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för

## Runö 7:15 m.fl.

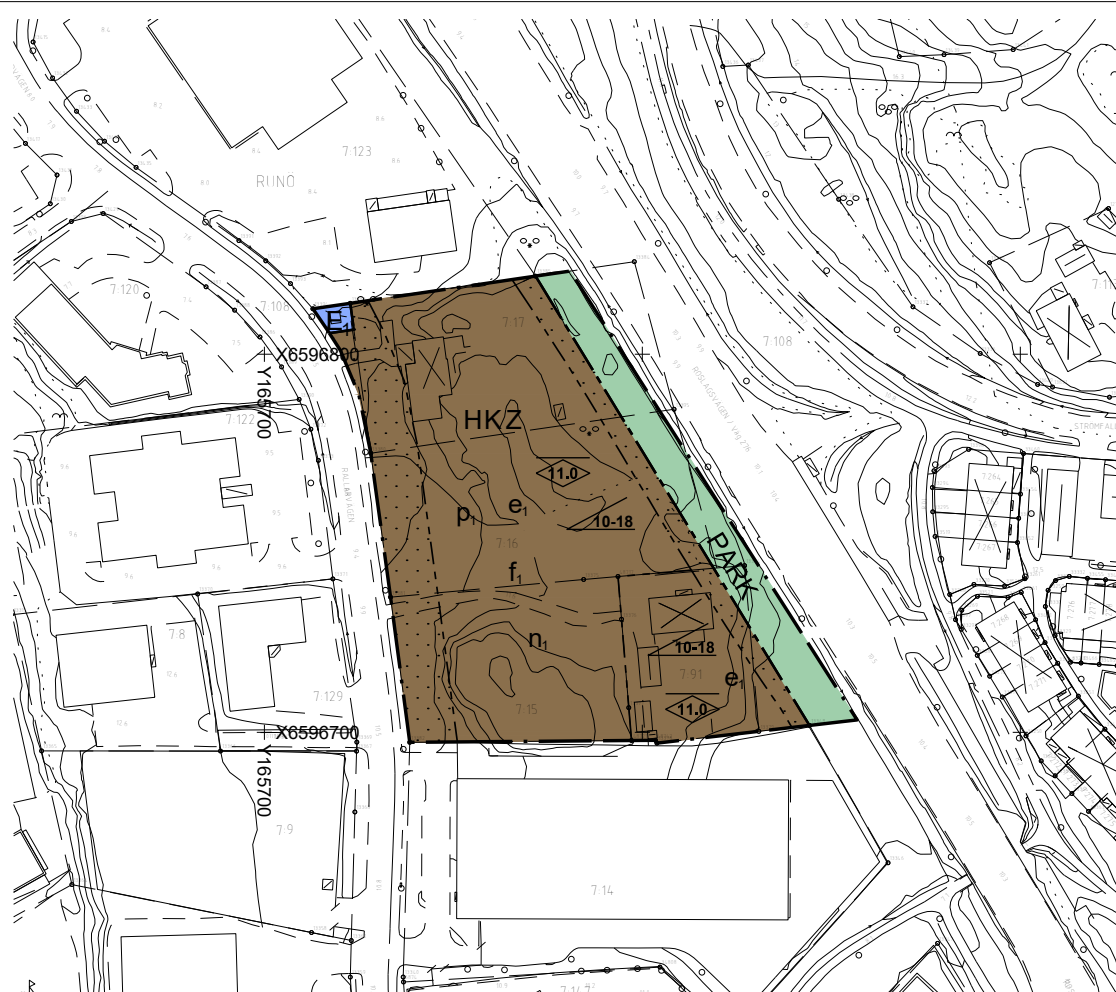
Österåkers kommun, Stockholms län

Upprättad den 18 april 2018, enligt PBL (2010:900) i dess lydelse från 2 januari 2015. Rev. 26 november 2019

Maria Bengs  
Planchef

Sara Hägg  
Planarkitekt

Antagande	Laga kraft	Genomförandetid slutar	Plan nr
Beslutsdatum			
Instans	KF		



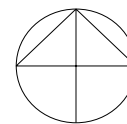
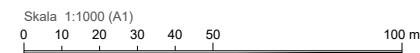
### GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- Traktgräns
- Fastighetsgräns
- Servitut, ledningslinj, ga. m.fl.
- Fastighetsbeteckning
- Byggnader, takens begränsningslinjer redovisade
- Staket
- Väg
- Dike
- Nivokurvor
- Elledning
- Rullningspunkt

GRUNDKARTAN UPPRÄTTAD I APRIL 2018  
AV KART- OCH MÄTNHETEN I ÖSTERÅKERS  
KOMMUN

KOORDINATSYSTEM I PLAN: SWEREF99 18 00  
KOORDINATSYSTEM I HOJD: RH2000

Monica Theander  
Kart- och mätningingenjör

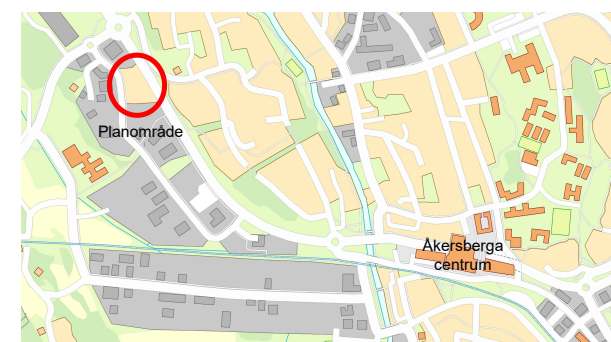


## PLANKARTA



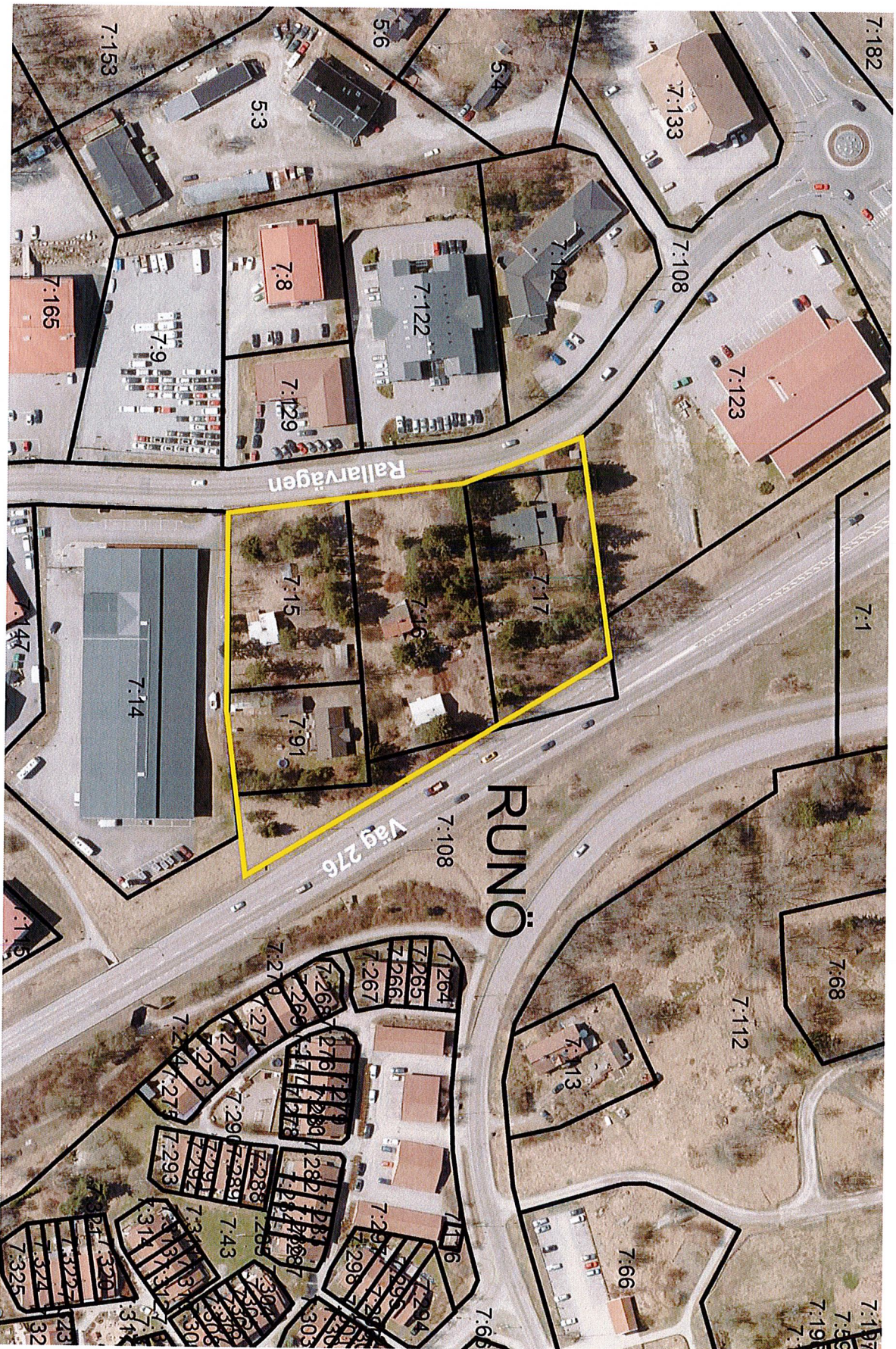
- Tomtmark - genomsläpplig yta
- Tomtmark - hårdgjord yta
- Nya byggnader
- Parkmark

## ILLUSTRATION



## ÖVERSIKTSKARTA











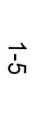




**~~Delplan till plan~~ och ~~genomförandebeskrivning~~**

Illustration över föreslagna fastighetsbildningsåtgärder

Detailplan för Runö 7:15 m. fl.  
Uppdaterad 2017-01-19

-  Runö 7:17, privat ägo
-  Runö 7:16, privat ägo
-  Runö 7:15, privat ägo
-  Runö 7:91, privat ägo
-  Runö 7:108, Österåkers kommun
-  Mark som föreslås föras till annan fastighet
- 1-5  Föreslagna fastighetsbildningsåtgärder enligt plan- och genomförandebeskrivningen

## ANSÖKAN OCH ÖVERENSKOMMELSE OM FASTIGHETSREGLERING

BERÖRDA  
FASTIGHETER**Österåker Runö 7:16**

kontaktperson: Peter Bollman  
+41-(0)76-568 68 60, peter.bollmann@gmail.com

**Österåker Runö 7:108**

kontaktperson: Anna Wiström, Österåkers kommun  
anna.wistrom@osteraker.se, 08-540 811 84

ÖVERENS-  
KOMMELSE

Undertecknade är överens om följande:

1. I enlighet med aktuell detaljplan för Runö 7:15 m.fl. överförs del av fastigheten Runö 7:16 (allmän plats) till fastigheten Runö 7:108. Området som ska överföras finns markerat som figur 1 på kartan i **bilaga 1**.
2. Parterna är skyldiga att tåla mindre justeringar av markens areal, gränslägen m.m. som Lantmäteriet anser nödvändiga.

## ERSÄTTNING

Ingen ersättning ska utgå med anledning av marköverföringen.

## VILLKOR

Denna överenskommelse gäller först när detaljplanen för Runö 7:15 m.fl. vunnit laga kraft.

FÖRRÄTTNINGS-  
KOSTNADER

Förrättningskostnaderna ska betalas av fastighetsägaren till Runö 7:16.

## AKTMOTTAGARE

Kopia av slutlig förrättningshandling ska skickas till:

Wolfram Runö sjusexton AB  
c/o Hillcrest management  
Sågvägen 19  
184 40 ÅKERSBERGA

Österåkers kommun  
Samhällsbyggnadsförvaltningen  
Anna Wiström  
184 86 ÅKERSBERGA

Överenskommelsen är upprättad i 3 exemplar varav parterna har erhållit varsitt och det tredje lämnats till Lantmäterimyndigheten.

## ANSÖKAN

Denna överenskommelse fungerar även som ansökan om lantmäteriförrättning

Datum:



Runö 7:16

Peter Bollmann  
Wolfram Runö sjusexton AB

Datum:

Runö 7:108







Anna Wiström  
Österåkers kommun





~~Översiktligt plan- och genomförandebeskrivning~~  
 Illustration över föreslagna fastighetsbildningsåtgärder

Detailplan för Runö 7:15 m. fl.  
 Uppdaterad 2017-01-19

-  Runö 7:17, privat ägo
-  Runö 7:16, privat ägo
-  Runö 7:15, privat ägo
-  Runö 7:91, privat ägo
-  Runö 7:108, Österåkers kommun
-  Mark som föreslås föras till annan fastighet
- 1-5 Föreslagna fastighetsbildningsåtgärder enligt plan- och genomförandebeskrivningen