

Till kommunfullmäktige

Exploateringsavtal för TÄLJÖVIKEN

Beslutsförslag

Kommunstyrelsen föreslår Kommunfullmäktige besluta:

- Exploateringsavtal för Täljöviken **godkänns.**

Bakgrund

Kommunfullmäktige godkände 2010-06-14 planprogram för Täljöviken - Näsängen. Utifrån programmet har ett förslag till detaljplan för Täljöviken upprättats. Kommunen och exploatören träffade ett samarbetsavtal 2010-05-04 som reglerar kommunens respektive exploatörens åtaganden inom Fördjupade översiktsplanen för Täljöviken.

Förvaltningens slutsatser

Ett exploateringsavtal för detaljplanen för Täljöviken har upprättats utifrån samarbetsavtalet, dock med den nya förutsättningen att detaljplanen får kommunalt huvudmannaskap. Exploateringsavtalets syfte är att reglera parternas åtagande samt ansvar för genomförande av detaljplanen för Täljöviken.

Kommunen och dess bolag Österåker vatten svarar för utbyggnad av all erforderlig infrastruktur för genomförandet av detaljplanen. Exploateringsavtalet reglerar bl a exploatörens ersättning till kommunen och Österåker vatten för utbyggnad av infrastrukturen.

Framtida drift och skötsel för lokalgator, GC - väg natur, park samt strandområdet har beräknats kosta kommunen ca 600 tkr per år.


Enligt avtalets 10 § ska exploatören erlagga säkerhet vid avtalets undertecknande. Då kostnaderna för kommunen/ÖSVAB först uppstår under en senare fas i projektet åligger skyldigheten att upprätta säkerhet först när kommunen/ÖSVAB åtar sig kostnader för genomförandet.

Bilagor

Exploateringsavtal för Täljöviken



Viveka Larsson
Plan- och exploateringschef



Elise Kieri
Elise Kieri
Exploateringsingenjör

EXPLOATERINGSAVTAL

Täljöviken

Berörda fastigheter: Näs 7:1, Näs 7:4 m.fl.

Parter: Österåkers kommun, Täljöhalvön Fastighets HB samt Österåkervatten AB

2013

Bilagor:

Bilaga A	Samarbetsavtal
Bilaga B	Förslag till detaljplan, illustrationsplan, detaljplanebeskrivning och genomförandebeskrivning, biläggs ej.
Bilaga C	Gräns för exploateringsområdet
Bilaga D1	Ansökan och överenskommelse om fastighetsreglering samt ansökan om ledningsrätt
Bilaga D2	Karta över marköverlåtelse
Bilaga E1-E2	VA-plan Anslutningsledning Svinninge – FP samt VA-plan exploateringsområdet
Bilaga F	Gestaltningprogram, biläggs ej
Bilaga G	Tidsersättning
Bilaga H	Föreslagen etappindelning
Bilaga I	Beräkning huvudanläggningsavgift

EXPLOATERINGSAVTAL

Detta avtal om exploatering av Täljöviken i Österåkers kommun ("Avtalet") har träffats mellan

1. Parter

- A. Österåkers Kommun ("**Kommunen**"), 212000-2380, 184 86 Österåker
- B. Täljöhalvön Fastighets HB ("**Exploatören**"), 969723-2107, Frejgatan 87, 113 26 Stockholm
- C. Österåkervatten AB ("**ÖSVAB**"), 556482-7946, Sågvägen 2, 184 86 Österåker

Det antecknas att ÖSVAB:s deltagande som part i Avtalet är begränsat till punkten 3 och i övrigt till de delar som berör VA, d.v.s. punkterna 2, 6 samt 8 – 12.

2. Bakgrund

Kommunen och Exploatören har tidigare, den 1 oktober 2010, träffat ett samarbetsavtal ("**Samarbetsavtalet**"), **bilaga A**, rörande planläggning och genomförande av Västra Kanalstaden, Johannelund, Täljöberg och Täljövik-Näsängen med omgivning.

Som en följd av Samarbetsavtalet har Kommunen tillsammans med Exploatören upprättat ett förslag till ny detaljplan för Täljöviken, **bilaga B**, med därtill hörande detaljplanebeskrivning och genomförandebeskrivning.

I enlighet med Samarbetsavtalet ska Avtalet reglera bl.a. följande:

- Marköverlåtelse,
- Fördelning av kostnads- och genomförandansvar för bl.a. allmänna anläggningar, kommungemensamma, områdesgemensamma samt övriga anläggningar enligt definition i Samarbetsavtalets 8 §),
- Rutiner för kvalitetssäkringen av genomförandet samt
- Tidsmässig samordning av genomförandet

Avtalets syfte är således att klargöra hur detaljplanen inom exploateringsområdet ("**Exploateringsområdet**"), **bilaga C**, ska genomföras. Exploateringsområdet har i **bilaga C** markerats med röd begränsningslinje.

Inom Exploateringsområdet äger Exploatören fastigheterna Österåker Näs 7:1 och 7:4.

3. Villkor

Avtalet är för sin giltighet beroende av att kommunfullmäktige senast den 31 december 2013, eller den tidpunkt som parterna kommer överens om, genom beslut som vinner laga kraft antar

detaljplanen för Täljöviken ("Detaljplanen"), som i huvudsak överensstämmer med Detaljplaneförslaget.

4. Planavgift

Då Exploatören utfört och bekostat underlag för Detaljplanen enligt ovan samt ska betala ersättning enligt punkten 9 nedan, ska ytterligare planavgift inte erläggas.

5. Marköverlåtelse, fastighetsbildning m.m.

Av Exploatören ägd mark som i Detaljplanen kommer att utgöra allmän plats med kommunalt huvudmannaskap ska av Exploatören, vederlagsfritt, överlåtas till Kommunen. Mark som ska överlåtas redovisas i **bilaga D**.

Exploatören ska vidare, vederlagsfritt, överlåta de vattenområden som anges i Samarbetsavtalets § 7 p 2.

Överlåtelser av mark och vattenområden enligt denna punkt ska ske genom särskilt upprättade regleringsavtal innehållande sedvanliga överlåtelsevillkor.

Senast inom 3 månader efter det att Avtalets giltighet bekräftats i enlighet med p 3 ovan, ska Exploatören och Kommunen förbereda regleringsavtal samt sådana fastighetsbildningsåtgärder som erfordras för genomförande av överlåtelser av mark och vattenområden.

Exploatören bekostar samtliga fastighetsbildningsåtgärder och anläggningsförrättningar som erfordras för exploaterings genomförande.

6. Upplåtelse av rättigheter.

Exploatören förbinder sig att till förmån för ÖSVAB respektive Kommunen upplåta rätt att inom Exploateringsområdet för all framtid bibehålla ledningar och tillhörande anordningar för vatten, spillvatten och dagvatten samt pumpstationer, enligt **Bilaga E1** och **E2**

Exploatören bekostar ledningsrättsförrättningen. Ansökan om ledningsrätt, se **Bilaga D1**.

För skada, som vållas vid tillsyn och reparation eller omläggning av anläggningar, skall ÖSVAB lämna ersättning.

Om Exploatören överlåter fastighet inom Exploateringsområdet och rättighet enligt andra stycket ännu ej inskrivits eller lantmäteriförrättning ej sökts, skall Exploatören i överlåtelsehandling förbehålla sig rätten att för köparens räkning kunna fullfölja ansökan om lantmäteriförrättning enligt ovan, alternativt tillse att köparen övertar samtliga förpliktelser och rättigheter såvitt avser dessa upplåtelse.

7. Elförsörjning

Vid Exploatörens anslutning till eldistributionsnätet ska Exploatören följa den lokala nätägarens anvisningar.

Belysning av Exploatörens kvartersmark inom Exploateringsområdet utförs och bekostas av Exploatören, varvid samråd skall ske med nätägaren.

Om inom Exploateringsområdet befintliga elledningar behöver ändras eller flyttas ankommer det på Exploatören att överenskomma med nätägaren om erforderliga arbeten och villkoren för dessa.

8. Anordnande av Kommungemensamma, Områdesgemensamma och Övriga allmänna anläggningar m.m.

Kommunen

Enligt samarbetsavtalet, **Bilaga A**, 8:e och 9:e §§ har de allmänna anläggningarna delats upp i tre grupper:

Grupp I Kommungemensamma anläggningar

Kommunen har åtagit sig att svara för utbyggnaden av de Kommungemensamma anläggningarna. De Kommungemensamma anläggningarna för detaljplanen Täljöviken är Svinningevägen upprustning med GC-väg och belysning.

Grupp II Områdesgemensamma anläggningar och grupp III Övriga allmänna anläggningar

Då detaljplanen har Kommunen som huvudman svarar Kommunen för utbyggnaden av alla anläggningar som ligger på allmänplatsmark inom Exploateringsområdet.

Övrigt:

Kommunen åtar sig att anlägga samt ha vinterdrift på GC väg till pumpstation i p.4 enligt **Bilaga E2**.

ÖSVAB

Anslutningsledning

ÖSVAB:s åtaganden enligt detta avtal är att dels svara för anläggandet av en VA-anslutningsledning enligt **bilaga E1** från punkt 1 till punkt 4 inklusive pumpstation samt att svara för utbyggnad av allmänt VA inom Exploateringsområdet.

VA inom Exploateringsområdet

ÖSVAB ansvarar enbart för och anlägger enbart allmänt VA inom områden som i Exploateringsområdet är utlagda som allmän plats med Kommunen som huvudman.

Generella bestämmelser för punkt 8

Inom Exploateringsområdet skall Kommunen och ÖSVAB samordna sina entreprenadarbeten och genomförandet därav. Kommunen har ett övergripande projektledaransvar.

För god ordnings skull antecknas att alla de anläggningar som Kommunen och ÖSVAB ska utföra och äga kommer att ligga inom mark som inte tillhör eller på annat sätt disponeras av Exploatören.

Kommunen och ÖSVAB ska i samråd med Exploatören genomföra projektering, upphandling, ombesörja erforderliga myndighetstillstånd samt utföra Anläggningarna. Vad avser standard och utformning anmärks dock särskilt, att all infrastruktur (d.v.s. lokalgator, gc-vägar, gc-bro, gatubelysning, lekplatser och VA-anläggningar inklusive dagvattensystem) inom Exploateringsområdet i huvudsak ska projekteras och utföras i enlighet med den standard som kommer att definieras i det till Detaljplanen hörande gestaltungsprogrammet (**Bilaga F**) samt vid varje tidpunkt gällande Österåkers kommuns tekniska handbok och ÖSVAB:s VA-standard.

Parterna är ense om att Anläggningarna, liksom andra varor, tjänster och entreprenader som hänger samman med sådan anläggning, ska upphandlas av Kommunen och/eller ÖSVAB i enlighet med lagen (2007:1 091) om offentlig upphandling eller lagen (2007:1 092) om upphandling inom områdena vatten, energi, transporter och posttjänster.

Exploatören skall i samråd med Kommunen/ÖSVAB godkänna projekteringen av anläggningarna på allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap samt VA inom exploateringsområdet innan upphandling av anläggningsarbetena får påbörjas. Exploatören skall även godkänna den upphandlade entreprenadkostnaden inom exploateringsområdet innan Kommunen påbörjar entreprenaden. Ändring och tilläggsarbete skall samrådas med Exploatörens representant. Detta delges via byggmötesprotokoll. Exploatörens representants synpunkter skall beaktas av Kommunen / ÖSVAB.

Med samråd enligt ovan avses att Exploatören har rätt att på egen bekostnad utse representant i den projektledningsgrupp som Kommunen och ÖSVAB kommer att bilda. Under projektering, upphandling samt respektive entreprenads genomförande ska Exploatörens representant bevaka Exploatörens intresse.

Själva tilldelningsbeslutet i genomförda upphandlingar ska alltid fattas av Kommunen respektive ÖSVAB.

Vad gäller finansierings- och kostnadsansvaret för Anläggningarna har parterna överenskommit i enlighet med punkten 9 nedan.

Exploatören skall sedan, i samråd med ÖSVAB/Kommunen, i syfte att möjliggöra tidssamordning av ÖSVAB och Exploatörens arbeten, utarbeta en tidplan för varje etapp för sig samt VA-anslutningsledningen från Svinninge. Av tidplanen skall framgå hur lång avropstiden är fram till slutförd etapputbyggnad, nedbrutet på olika delarbeten, såsom t.ex. vägar och VA-anläggningar. Särskilt bör, för de delar av ÖSVAB:s arbeten, som för Exploatören är tidskritiska,

definieras när dessa skall vara färdigställda. Överenskommen tidplan godkänns av parterna genom protokollfört möte. Eventuella revideringar av tidplan skall likaså godkännas av alla parter genom protokollfört möte.

Det ankommer på parterna att med beaktande av den övergripande tidplan som gäller för exploateringen, närmare överenskomma om lämplig uppdelning av erforderliga upphandlingar, såväl tids-, funktions- som kostnadsmissigt.

Kommer inte anläggningarna till utförande och slutförande vid enligt ovannämnd tidplan angivna tidpunkter äger Exploatören rätt till ersättning för den skada som det icke rättidiga färdigställandet medför för Exploatören, om Exploatören kan påvisa att förseningen är att hänföra till att Kommunen/ÖSVAB uppträtt vårdslöst eller försumligt.

Anläggning som ska ägas och i sin helhet bekostas av Exploatören omfattas inte av denna bestämmelse. Om Exploatören bedömer att anläggning som ska ägas av Exploatören lämpligen, ur tids-, ekonomi-, och/eller funktionshänseende etc., ska handlas upp och utföras gemensamt med upphandling/utförande av sådan anläggning som avses i denna bestämmelse, ska parterna om möjligt genomföra en gemensam upphandling.

Under hela byggtiden skall Exploatören tillse att trafik, på sådana angränsande vägar inom och i anslutning till Exploateringsområdet som Exploatören har rådighet över, kan ske på ett trafiksäkert sätt och att erforderliga skyddsåtgärder vidtas för undvikande av skador. Vägar samt områden där allmänna VA-ledningar har anlagts får ej utnyttjas som arbetsplats.

9. Ersättningar och betalningsföreskrifter

Som generell princip gäller att Kommunen och ÖSVAB utför Anläggningarna och åtgärder enligt punkten 8 ovan mot att Exploatören betalar nedan angivna ersättningar.

Kommunen

Exploatören ska till Kommunen betala ersättning för:

1. Grupp I Kommungemensamma anläggningar

För Kommunens åtagande att utföra kommungemensamma anläggningar skall Exploatören erlagga Kommunen 750 kr per m² ljus BTA inom detaljplanen Täljöviken.

Exploatören skall till kommunen erlagga Exploateringsbidrag enligt ovan å 21 900 000 kr. Exploateringsbidraget är beräknat utifrån en ljus BTA-yta om 40 405 m² inom Exploateringsområdet. Avräkning har skett å 8 400 000 kr för kommungemensamma åtaganden som utförs inom Exploateringsområdet.

Exploateringsbidraget ska betalas i takt med att Kommunen utför anläggningarna, men förutsätter att första bygglov inom Exploateringsområdet har meddelats genom beslut som vinner laga kraft.

2. Grupp II Områdesgemensamma anläggningar och grupp III Övriga allmänna anläggningar

Exploatören ersätter Kommunens för Kommunens samtliga omkostnader för anläggningar samt iordningställande av mark inom allmänplatsmark. Kostnaden ska preliminärt beräknas och godkännas av Exploatören på sätt som anges i punkt 8.

Ersättning för kommunens åtaganden för allmänna anläggningar inom Exploateringsområdet faktureras Exploatören kvartalsvis av kommunen.

3. Detaljplanearbete

Ersättning för Kommunens detaljplanearbete regleras i Plankostnadsavtal daterat 2011-10-03. Denna ersättning förfaller till betalning i enlighet med plankostnadsavtalets betalningsplan.

Samtliga ersättningar och bidrag till Kommunen är angivna exklusive mervärdesskatt. För det fall parterna enligt vid var tidpunkt gällande regler för mervärdesskatt medges avdrag för in- respektive utgående mervärdesskatt ska sådan tillkomma på angivna belopp.

Övrigt

Exploatören finansierar utbyggnad av GC-väg från exploateringsområdet till pumpstation i pkt. 3 enligt **Bilaga E2**.

ÖSVAB

Anslutningsledning

ÖSVAB finansierar anslutningsledningen till Exploateringsområdet enligt **bilaga E1** från punkt 1 till punkt 4 inklusive pumpstation samt upprättar en anslutningspunkt i pkt 4 till Exploateringsområdet. När ÖSVAB upprättat anslutningspunkten till Exploateringsområdet fakturerar ÖSVAB Exploatören hela huvudanläggningsavgiften för hela detaljplanen maximala byggrätter enligt vid varje tidpunkt gällande VA taxa för detaljplanens möjliga byggnation.

Enligt 2013 års taxa ska Exploatören till ÖSVAB erlægga 9 475 840 kronor exklusive mervärdeskatt. Se **Bilaga I**.

Se VA-taxa för Österåkersvatten AB:s allmänna vatten- och avloppsanläggningar i Österåkers kommun punkt 5.1 b) samt 5.8 a)b)c)d).

VA inom Exploateringsområdet

Inom Exploateringsområdet bekostar exploatören ÖSVAB:s samtliga kostnader för anläggande av VA. Kostnaden ska preliminärt beräknas och godkännas av Exploatören på sätt som anges i punkt 8.

För kostnader hänförliga till VA utbyggnaden inom Exploateringsområdet fakturerar ÖSVAB exploatören löpande faktura i takt med upparbetade kostnader.

Avsättningspunkter för vatten och avlopp anläggs enligt godkänd bygghandling. Exploatören kan efter överenskommelse med ÖSVAB ändra avsättningspunkternas läge. Exploatören skall ersätta ÖSVAB för samtliga merkostnader ÖSVAB har för flytt av avsättningar för VA.

Ersättningar och bidrag till ÖSVAB är angivna exklusive mervärdesskatt. ÖSVAB måste enligt nuvarande skatteregler fakturera med mervärdesskatt. För det fall parterna enligt vid var tid gällande regler för mervärdesskatt medges avdrag för in- respektive utgående mervärdesskatt ska sådan tillkomma på angivna belopp.

Eftersom Exploatören bekostar alla åtgärder för anläggande av VA inom Exploateringsområdet ska inte någon anslutningsavgift enligt VA - taxan, utöver huvudanläggningsavgiften ovan, uttagas av ÖSVAB för någon av de blivande fastigheterna inom Exploateringsområdet.

Generella bestämmelser för punkt 9

För ÖSVAB/Kommunens anställdas skäligen tid för projektets genomförande efter att detaljplanen vunnit laga kraft utgår ersättning enligt vid tidpunkten gällande Österåkers kommuns plan- och bygglovstaxa. Nu gällande Plan- och bygglovstaxa 2011 har antagits i maj 2011. Dess Tabell 2: Tidsersättning, bilägges detta avtal **Bilaga G**. Preliminär tidsåtgång för ÖSVAB/ Kommunen anställda skall upprättas i samband med tidsplanen.

10. Säkerhet

För rätta fullgörandet av sin skyldighet att erlagga ersättningar enligt ovan ska Exploatören ställa säkerhet enligt följande.

Såvitt avser erläggande av exploateringsbidrag till Kommunen/ÖSVAB ska säkerhet ställas till ett belopp om 5 000 000 kr. Säkerheten ska ställas senast innan avtalets undertecknande. Parterna är ense om att säkerheten ska skrivas ned procentuellt utifrån den takt ersättningar betalas till kommunen/ÖSVAB.

Godtagbar säkerhet är alltid pantbrev i fast egendom, bankgaranti, kreditförsäkring eller annan säkerhet som kan godtas av Kommunen/ÖSVAB.

11. Etappindelning m.m.

Kommunen och ÖSVAB är medvetna om att Exploatören kommer att försälja vissa delar av projektet/etapper till andra byggherrar/exploatörer. Exploatören svarar dock oberoende av sådana överlåtelser för samtliga åtaganden enligt detta Avtal mot Kommunen och ÖSVAB och får ej överlåta ansvar eller åtagande mot köpare av etapper utan skriftligt medgivande från Kommunen och ÖSVAB.

Föreslagen Etappindelning fogas till Avtalet som **bilaga H**.

12. Överlåtelse

Detta avtal får inte av Exploatören överlätas på annan part utan Kommunens skriftliga medgivande.

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

Åkersberga 2013 –
ÖSTERÅKERS KOMMUN

Åkersberga 2013-
ÖSTERÅKERSVATTEN AB

.....
Michaela Fletcher Sjöman
Kommunalråd

.....
Mikael Medelberg
Verkställande direktör

.....
Viveka Larsson
Plan- och exploateringschef

Åkersberga 2013 –

Täljöhalvön Fastighets HB

.....
Magnus Birke

.....
Erik Spernaes

.....
Tomas Pousette

SAMARBETSAVTAL

rörande planläggning och genomförande av Västra Kanalstaden, Johannelund, Täljöberg och Täljövik-Näsängen med omgivning.

1 § Parter och fastighetsinnehav

Mellan ²⁰¹⁰Österåkers kommun, (org. nr 212000-2380) nedan kallad Kommunen, Österåkersvat-
ten AB, (org. nr. 556482-7946), nedan kallad ÖSVAB och Österåkers Näs Fastighets Han-
delsbolag, (org. nr 969723-2107), nedan kallat HB, träffas följande samarbetsavtal avseende
fastigheterna Näs 7:1 och Näs 7:4 i Österåkers kommun inom området som omfattar Västra Ka-
nalstaden, Johannelund, Täljöberg och Täljövik-Näsängen med omgivning. Områdets avgräns-
ning framgår av bifogad karta (**bilaga 1**).

HB:s markinnehav inom programområdet utgörs av fastigheterna Näs 7:1 och Näs 7:4, totalt ca.
177 ha landareal, vilka innefattar delar av de utbyggnadsområden, vilka i den fördjupade över-
siktsplanen för Täljöviken (antagen 2006) kallades Näsвик, Fåfången, Johannelund och Kanal-
staden.

2 § Avtalets syfte

Avtalets syfte är att klarlägga vissa utgångspunkter och villkor för detaljplaneläggning och ge-
nomförande av de delar av den fördjupade översiktsplanen för Täljöviken som berör ovan näm-
nda fastigheter. I avtalet bestäms grunderna för erforderliga fastighetsregleringar för genomföran-
det av kommande detaljplaner samt genomförandansvar och kostnadsfördelning för de större
externa och interna allmänna anläggningar, som utbyggnaden av området förutsätter.

3 § Bakgrund

Österåkers kommunfullmäktige antog 2006-08-28 en fördjupad översiktsplan för Täljöviken,
nedan kallad FÖP, utarbetad i samverkan mellan Kommunen och ägarna till större ingående fas-
tigheter, däribland HB.

Österåkers kommunstyrelse beslutade samma dag ge stadsarkitektkontoret i uppdrag att ta fram
förslag till program för Kanalstaden i östra delen av FÖP-området i vilket ingår även mark ägd
av HB.

Kommunens avsikt är att i samverkan med markägarna i Västra Kanalstaden, Täljöviken-Västra
Näs, Fåfången och Johannelund i Västra Åkersberga skapa nya centralt belägna stadsdelar som
skall bli attraktiva att bo och verka i och som skall förstärka Åkersbergas profil som skärgårds-
stad.

S
HB
E

4 § Parternas åtaganden

Kommunen åtar sig att

- genom detaljplanläggning vidta erforderliga åtgärder för att tillskapa byggnadsrätter i huvudsaklig överensstämmelse med av kommunen antagen FÖP för Täljöviken
- enligt i detta avtal överenskommen kostnadsfördelning svara för sin andel av kostnader för och genomförande av kommun- och områdesgemensamma anläggningar, vilka framgår av den förteckning som finns i § 8 i detta avtal.

HB åtar sig att

- enligt i detta avtal överenskommen kostnadsfördelning svara för sin andel av kostnaderna för kommun- och områdesgemensamma anläggningar, vilka framgår av den förteckning som finns i § 8 i detta avtal
- under förutsättning att marknadsmässiga förutsättningar föreligger, genomföra utbyggnaden av områdena i enlighet med antagna detaljplaner och till dessa anslutande exploateringsavtal.

5 § Delområden och etapper

Detaljplaner kommer att upprättas och genomföras i ett flertal etapper för de delar av Täljövikens FÖP som ligger inom HB:s mark, bedöms komma att ta minst 15 – 20 år.

Den planerade ordningen för framtagande av detaljplaner och utbyggnad är:

Dp 1: Täljövik, Näsängen och Täljöberg, för vilket område programförslag föreligger.

Dp 2: Västra Kanalstaden

Dp 3: Johannelund

Delområdena kan komma att ytterligare uppdelas i etapper för detaljplanläggning och genomförande.

Parterna är ense om att omfattningen av Kommunens respektive HB:s åtaganden beträffande **kommungemensamma anläggningar** slutligen ska bestämmas i ettvarvt exploateringsavtal. HB:s åtagande ställs i proportion till den exploateringsvolym (byggrätter), som den till grund för exploateringsavtalet liggande detaljplanen medger. Storleken på bidraget utgår efter ett i § 9 detta avtal överenskommen enhetsstorlek uttryckt i kronor/m² ljust BTA, som beräknats utgående från den totala investeringsvolymen och den totala byggrätten enligt antaget program eller FÖP. Betalningen av HB:s exploateringsbidrag ska dock tidsmässigt knytas till i § 5 redovisade etappers genomförande på sätt framgår av § 9 nedan.

6 § Plankostnadsavtal

Inför varje detaljplaneetapp skall HB teckna plankostnadsavtal med Kommunen. I avtalet regleras vissa ersättningar samt vilket planeringsunderlag och vilka utredningar HB skall tillhandahålla för detaljplanarbetet. Som huvudsaklig princip skall härvid gälla att HB på sin bekostnad tar fram planeringsunderlag med erforderliga utredningar samt utkast till detaljplan. Kommunen ansvarar för den formella planprocessen fram till antagen detaljplan.

HB M
S

SAMARBETSAVTAL

Västra Kanalstaden, Johannelund, Täljöberg, Täljövik-Näsängen

7 § Marköverlåtelse

Som anges ovan skall parterna i exploateringsavtalen ange vilka marköverlåtelse, som skall genomföra mellan parterna för att kunna genomföra berörd deletapp. De överlåtelse som f n har identifierats av parterna är:

1. Mark för allmänna platser och för allmänna byggnader:

Parterna är överens om att HB skall som exploitörer utan ersättning till Kommunen avstå mark som i detaljplan utläggs som allmän plats eller som kvartersmark för allmänna byggnader, som erfordras för områdets ändamålsenliga användning (t ex förskola, skola, idrottsplan).

2. Vattenområden:

Parterna är överens om att de vattenområden, som tillhör HB:s fastighet vid Täljövi-ken utan ersättning skall överföra till Kommunen allt eftersom detaljplaneläggning sker. Vattenområden som ovan avses är angivna på kartan över områdesöverlåtelse, se **bilaga 3**.

3. Mark för båtupplägningsplats:

En förutsättning för att påbörja utbyggnaden av Kanalstaden är att TBK:s uppläggningsplats kan flyttas till ett markområde med angränsande vattenområde i södra delen av HB:s del av Kanalstaden. Parterna är överens om att HB till Kommunen överlåter detta område mot ett vederlag om **100 000 kr**.

Kommunen skall svara för erforderliga överenskommelse med TBK för avveckling av den nuvarande och tillskapandet av den nya båtupplägningsplatsen. Parterna är ense om att HB:s enda åtagande är att medge överförande av marken och att Kommunen ensam svarar för alla därmed förenade kostnader, såsom omställningskostnader som avser TBK:s etablering på ny plats och eventuella återställandekostnader avseende nuvarande båtupplägningsplats.

Området för ny båtupplagsplats skall, när detta samarbetsavtal träffats, genom fastighetsreglering överföra till av kommunen ägd fastighet enligt bifogat förslag till överenskommelse (**bilaga 2**). Områdets huvudsakliga utsträckning framgår av **bilaga 3**: "Karta över områdesöverlåtelse enligt § 4, pp. 2, 3 och 4".

4. Mark för verksamheter:

En förutsättning för utbyggnaden av bostadsområde på västra stranden av Åkers kanal är att befintliga verksamheter kan hänvisas nya platser i Kanalstadens nordvästra del, som i programutkast för Västra Kanalstaden (Vision Kanalstaden) reserverats för verksamheter. Parterna är överens om att HB till Kommunen överlåter detta **ca. 3,2 ha** stora område hörande till fastigheten Näs 7:1. Områdets huvudsakliga utsträckning framgår av **bilaga 3**: "Karta över områdesöverlåtelse enligt § 4, pp. 2, 3 och 4".

Som vederlag för marken angiven i stycket ovan skall HB, med förstahandsrätt att välja område, genom markanvisning erhålla ett område på Västra kanalstranden, detaljplanerat för en byggnation av bostäder. Ersättningsmarken ska storleksmässigt anpassas så, att den medger en exploatering som innebär en byggrätt för bostäder motsvarande **ca. 10 000 m²** ljust BTA.

Parterna är införstådda med att genomförandet av ovanstående områdesöverlåtelse förutsätter formella överlåtelseavtal eller överenskommelse om fastighetsregleringar. Valet av överlåtelseform skall klargöras i berört exploateringsavtal.

Villkoren för överlåtelse, i vilken form de nu må vara, ska i allt väsentligt vara desamma. Principiellt ska följande gälla för alla överlåtelse:

Handwritten notes and signatures in blue ink, including the letters "NB" and "K".

- * Tillträde till områden enligt 1, 2 och 4 ovan ska ske i samband med att den detaljplan som berör aktuell fastighet/markområde vinner laga kraft, om inte annan överenskommelse träffas.
- * Eventuell ersättning ska betalas vid tillträdet
- * Alla överlåtelser sker i befintligt skick med total friskrivning för överlåtaren
- * Vad gäller miljöfrågor skall dock miljöbalkens regler gälla fullt ut mellan parterna

Karta som översiktligt redovisar marköverlåtelser avseende områdena enligt 2, 3 och 4 ovan finns bifogad (**bilaga 3**).

8 § Utbyggnad av allmänna anläggningar

Exploateringen av de olika delområdena inom den fördjupade översiktsplanen skall bära kostnaderna för utbyggnaden av vissa erforderliga tillkommande allmänna kommunaltekniska anläggningar och iordningställande av allmän platsmark i enlighet med i respektive detaljplan angiven gestaltning. De allmänna anläggningarna kan, på basen av lokalisering, funktion och genomförandansvar indelas i tre olika grupper:

- I För Kanalstaden, Johannelund och Täljövik-Näsängen har i FÖP identifieras vissa erforderliga ny- eller ombyggnader av allmänna anläggningar, som ligger helt eller delvis utanför eller mellan delområden. De identifierade allmänna anläggningarna ska utföras och exploateringsbidrag betalas etappvis, d.v.s. i den takt som detaljplaneläggning och möjlighet till exploatering av ettvarit delområde möjliggörs. I nedanstående sammanställning anges till vilken etapp (enligt definition i § 5) envar anläggning hör. De allmänna anläggningar, som i detta avtal kallas **kommungemensamma anläggningar** är följande:

1. Svinningevägens upprustning med GC-väg och belysning (dp 1),
2. Det offentliga kanalrummet med kajer, bryggor och GC-broar (dp 2),
3. "Kanalstadsboulevarden" från Österskärsvägen till Näs vägen samt upprustning av Näs vägen från Svinningevägen till Kanalstadsområdet (arbetet med separat detaljplan pågår).
4. "Strandavenyn" utmed Tunavikens nordöstra strand ut till hamnplats/torg och bryggor för reguljärtrafik (dp 2).
5. Övergripande GC-vägnät (dp 1, dp 2 och dp 3).
6. Omställningskostnader för omlokalisering privata verksamheter, exklusive flytten/omlokaliseringen av TBK, som inte efter Västra Kanalstadens genomförande mera kan driva sin verksamhet på nuvarande plats (dp 2)
7. Omläggning av ledningar o dyl (dp 1, dp 2 och dp 3).

De kommungemensamma anläggningarna finns översiktligt redovisade i **bilaga 4**.

- II Vissa anläggningar inom avtalsområdet är av sådan omfattning att de i detta avtal benämns **områdesgemensamma anläggningar**, dvs. gemensamma för flera detaljplaneetapper inom ett visst delområde. Som sådana kan inom avtalsområdet betecknas följande:

1. Övrigt områdesgemensamt huvudgatunät
2. Parker, större lekplatser, idrottsplaner
3. Områdesgemensamt GC-nät

Handwritten initials and marks: MB, M, 5, and a squiggle.

SAMARBETSAVTAL

Västra Kanalstaden, Johannelund, Täljöberg, Täljövik-Näsängen

III Övriga allmänna anläggningar kan helt eller i huvudsak hänföras till en enskild detaljplane-etapp. Om genomförande- och kostnadsansvar ska avtalas i exploateringsavtalet för respektive detaljplan.

9 § Genomförande och finansiering av allmänna anläggningar

Genomförandet och finansieringen av de ovan beskrivna olika grupperna av allmänna anläggningar fördelas enligt följande:

Grupp I, *Kommungemensamma anläggningar:*

I förhållande till HB ansvarar Kommunen för utbyggnaden av anläggningarna. För vissa av anläggningarna kommer emellertid det faktiska utförandeansvaret att vara hos /Vägverket/SL.

Utförandet av kommungemensamma anläggningar skall samordnas med genomförandet av den detaljplan som dessa i huvudsak hänför sig till. Vid behov kan en noggrannare tidtabell för dessa anläggningars genomförande avtalas i de exploateringsavtal som skall uppgöras i anslutning till de olika detaljplanerna.

HB skall till kommunen för finansieringen av de kommungemensamma anläggningarna hänförliga till detaljplanen för Täljöberg, Täljövik och Näsängen (avgränsning, se **bilaga 5**) lämna ett bidrag om **750 kr per m² ljus BTA**.

För finansiering av den kommungemensamma anläggningarna hänförliga till övriga detaljplaner ska HB lämna ett bidrag i **intervallet 500 – 900 kr per m² ljus BTA**. Den slutliga storleken av bidraget för dp 2 respektive dp 3 skall överenskommas i exploateringsavtalet för envar av planerna.

Bidragen förfaller till betalning i olika delar. Bidragsdelarna är knutna till när första bygglov inom respektive del av detaljplan beviljas och vinner laga kraft. För den först aktuella detaljplanen förfaller således delbidragen till betalning när första bygglovet för respektive del Täljöberg, Täljövik och Näsängen beviljas och vinner laga kraft (bidraget ska således delas upp i tre delar för detaljplanen).

Grupp II, *Områdesgemensamma anläggningar:*

Kommunen och exploitören/exploatörerna överenskommer i exploateringsavtalet för den första detaljplaneetappen inom fördelningsområdet om ansvars- och kostnadsfördelningen för utbyggnaden av anläggningarna.

Grupp III, *Övriga allmänna anläggningar:*

Övriga anläggningar inom blivande allmän platsmark (t ex gator, gc-vägar och park) inom mark ägd av HB skall som grundregel utföras av HB med den standard som angivits i till respektive detaljplan hörande gestaltningsprogram. Efter färdigställande och avslutad kvartersmarksutbyggnad överlämnas anläggningarna till Kommunen utan vederlag genom överföring av den allmänna platsmarken till Kommunen. I särskilda fall kan avsteg från denna grundregel rörande utföransvaret vara motiverat. Kommunen utför då anläggningarna och kostnaden för detta regleras som exploateringsbidrag i till detaljplaneetappen hörande exploateringsavtal.

HB
E
M

10 § Exploateringsavtal

För varje detaljplaneetapp som berör HB:s mark, kommer Kommunen att upprätta ett exploateringsavtal med HB. I exploateringsavtalen skall bl.a. följande frågor regleras:

- Marköverlåtelse
- Fördelning av kostnads- och genomförandeansvar för olika delar, bl.a. för allmänna anläggningar som avses i § 8 indelat enligt följande:
 - bidraget enligt ovan i Grupp I till kommungemensamma anläggningar.
 - fördelning av genomförande- och kostnadsansvaret för områdesgemensamma anläggningar samt
 - fördelning av genomförande- och kostnadsansvar för exploateringsområdets interna allmänna anläggningar; vid avvikelser från grundprincipen att exploatören bygger ut alla allmänna anläggningar,
- Rutiner för kvalitetssäkringen av genomförandet
- Tidsmässig samordning av genomförandet

11 § Vatten och avlopp

ÖSVAB svarar för utbyggnaden av VA-anläggningarna. HB förbinder sig att, samordna sin planering och sina genomförandearbeten med ÖSVAB. Om inte annat avtalats i exploateringsavtal regleras kostnaden för VA-utbyggnaden genom ÖSVAB:s uttag av anslutningsavgifter enligt taxa. En sär taxa för området eller delar av detta kan bli nödvändigt pga. av extremt dåliga markförhållanden mm. Parterna är dock ense om att de kostnader som HB inom ramen för sitt åtagande utför och som är hänförliga till VA-anläggningar ska beaktas och räknas HB tillgodo vid fastställande av anslutningsavgifterna enligt överenskommelse i respektive exploateringsavtal.

OCB
4

5

M

Detta avtal har uppgjorts i tre exemplar, ett för vardera parten.

Åkersberga 2010-10-01

Österåkers kommun


.....


.....
JOHNE BOKELL

Åkersberga 2010-01-20

Österåkersvatten AB


.....

.....

Stockholm 2010-05-12


Österåker Näs Fastighets Handelsbolag


.....
Eric Spervaes


.....
Magnus Bidee


.....
Torbjörn Åkerfeldt

Bevittna:


.....
CLAS-GÖRAN HERRMANN

.....

SAMARBETSAVTAL
Västra Kanalstaden, Johannelund, Täljöberg, Täljövik-Näsängen

Bilagor:

1. Karta över avtalsområdet
2. Utkast, Ansökan och överenskommelse om fastighetsreglering
3. Karta över områdesöverlåtelse enligt § 4, pp. 2, 3 och 4
4. Karta över kommungemensamma anläggningar
5. Avgränsning av delområdena Täljöberg, Täljövik och Näsängen

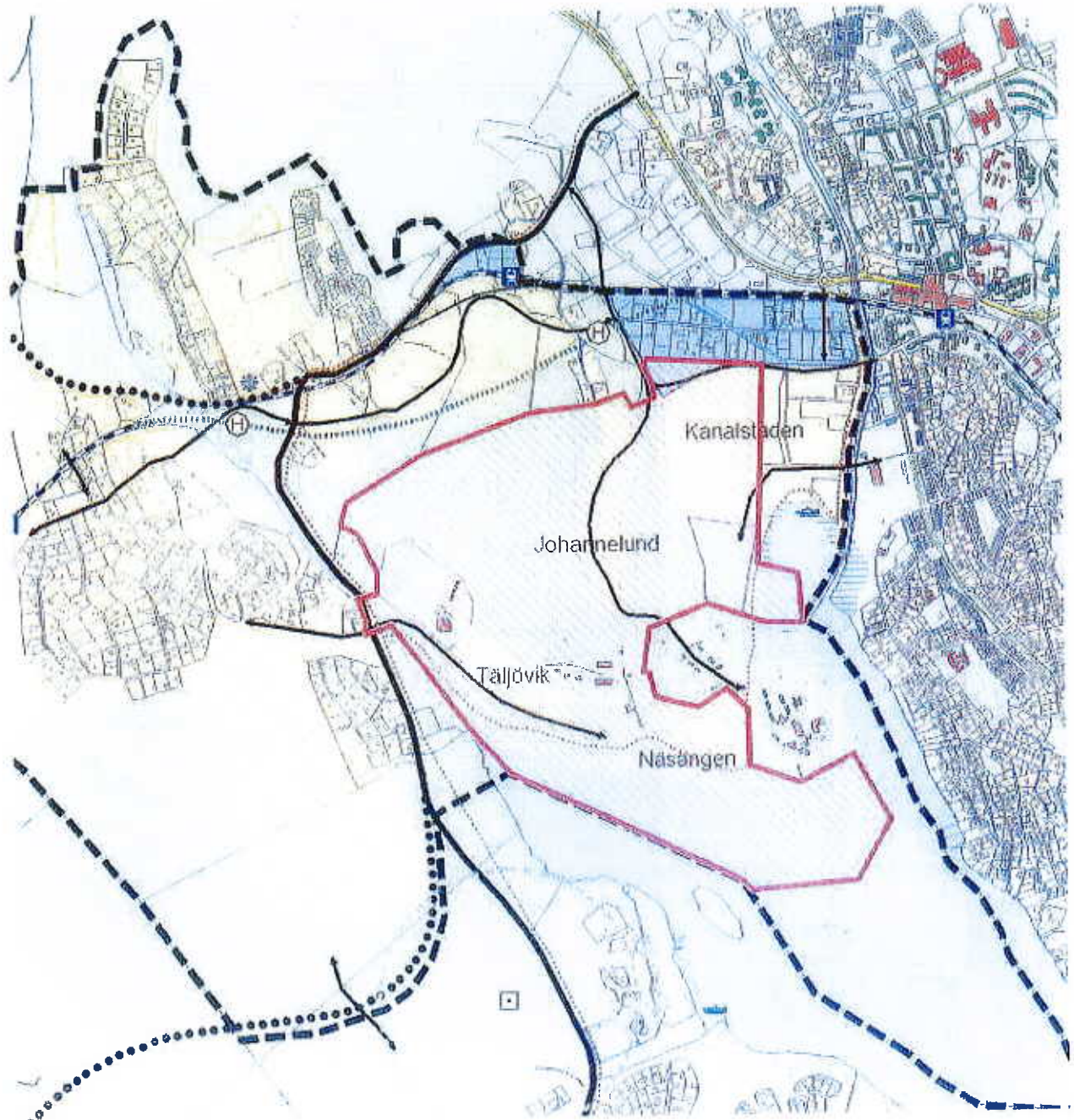
MB
S

5

SAMARBETSAVTAL

Västra Kanalstaden, Johannelund, Tälljövik, Tälljövik-Näsängen

Karta över avtalsområdet



Avtalsområdets utsträckning

MB
ES

5

SAMARBETSAVTAL

Västra Kanalstaden, Johannelund, Täljöberg, Täljövik-Näsången

Utkast

Ansökan och överenskommelse om fastighetsreglering

Kommun: Österåker

Parter:

1. Österåkers Näs Fastighets Handelsbolag (org. nr 969723-2107) såsom lagfaren ägare av fastigheten Näs 7:1
2. Österåkers Kommun (org.nr. 212000-2890) såsom lagfaren ägare av fastigheten Runö 7:96


Parterna överenskommer härigenom om följande:

1. Det område, till arealen ca. 6,0 ha, av fastigheten Näs7:1, som på bifogad karta angetts med skraffering överförs genom fastighetsreglering till fastigheten Runö 7:96.
2. För markområdet som överförs skall Österåkers kommun ersätta Österåkers Näs Fastighets Handelsbolag med 100 000 kr. Ersättningen förfaller till betalning inom 1 månad efter att förrättningen har vunnit laga kraft.
3. Tillträde till markområdet sker när förrättningen vunnit laga kraft.
4. Förrättningskostnaderna för denna fastighetsreglering skall betalas av ägaren till Runö 7:96.

Denna överenskommelse är upprättad i tre (3) likalydande exemplar av vilka parterna har tagit var sitt och ett (1) exemplar insändes till Lantmäterimyndigheten.

Åkersberga 2010 -
Österåkers kommun

.....
Clas-Göran Herrgård
Mark- och exploateringsingenjör

Åkersberga 2010 -05-12
Österåkers Näs Fastighets Handelsbolag

Erik Spence Magnus Bråte
Korbiörn Åkerfeldt

SAMARBETSAVTAL

Västra Kanalstaden, Johannelund, Täljöberg, Täljövik-Näsängen

Karta över områdesöverlåtelse enligt § 4, pp. 2, 3 och 4



MB
L

8

SAMARBETSAVTAL

Västra Kanalstaden, Johannelund, Täljöberg, Täljövik-Näsängen

Karta över kommungemensamma anläggningar



1. Svinningevägen
2. Kanalområdet
3. Kanalstadsboulevarden – Näsvägen
4. Strandavenyn med hamn/torg
5. Övergripande GC-vägnät
6. Flyttad båtupplagsplats för TBK

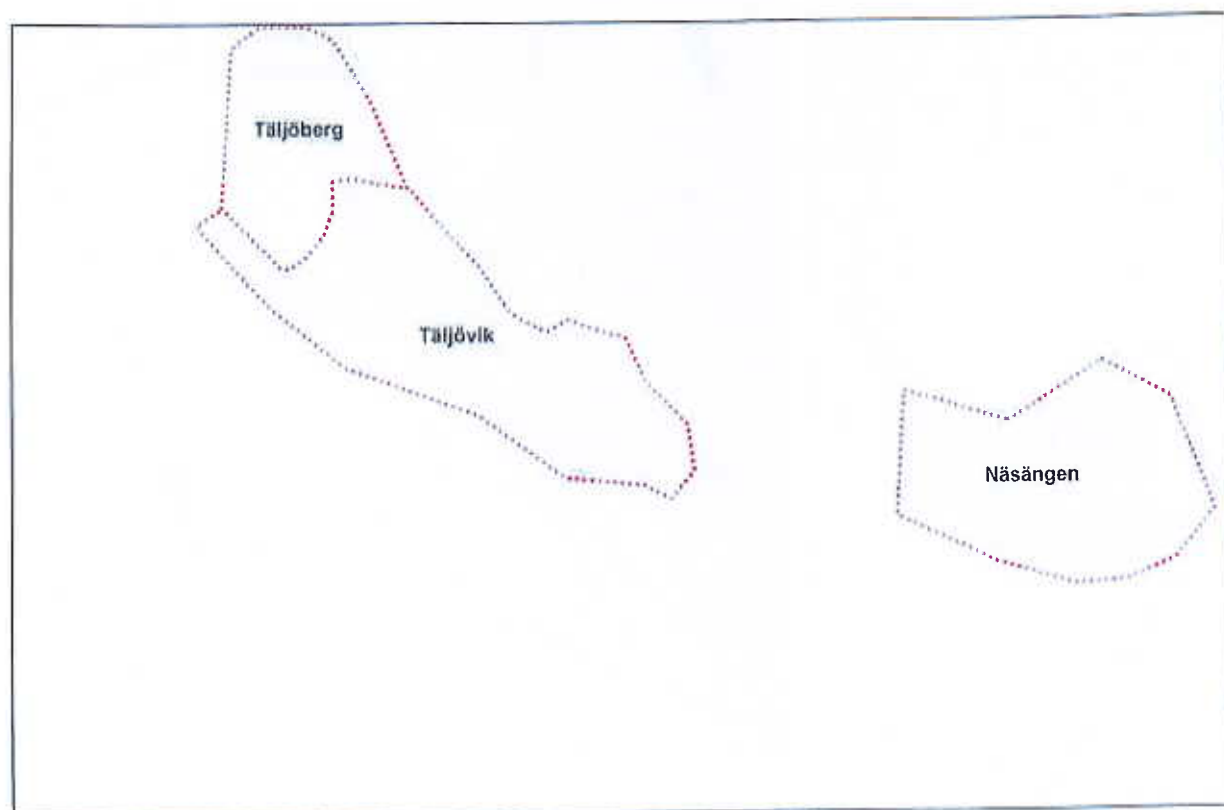
MB
E

8

SAMARBETSAVTAL

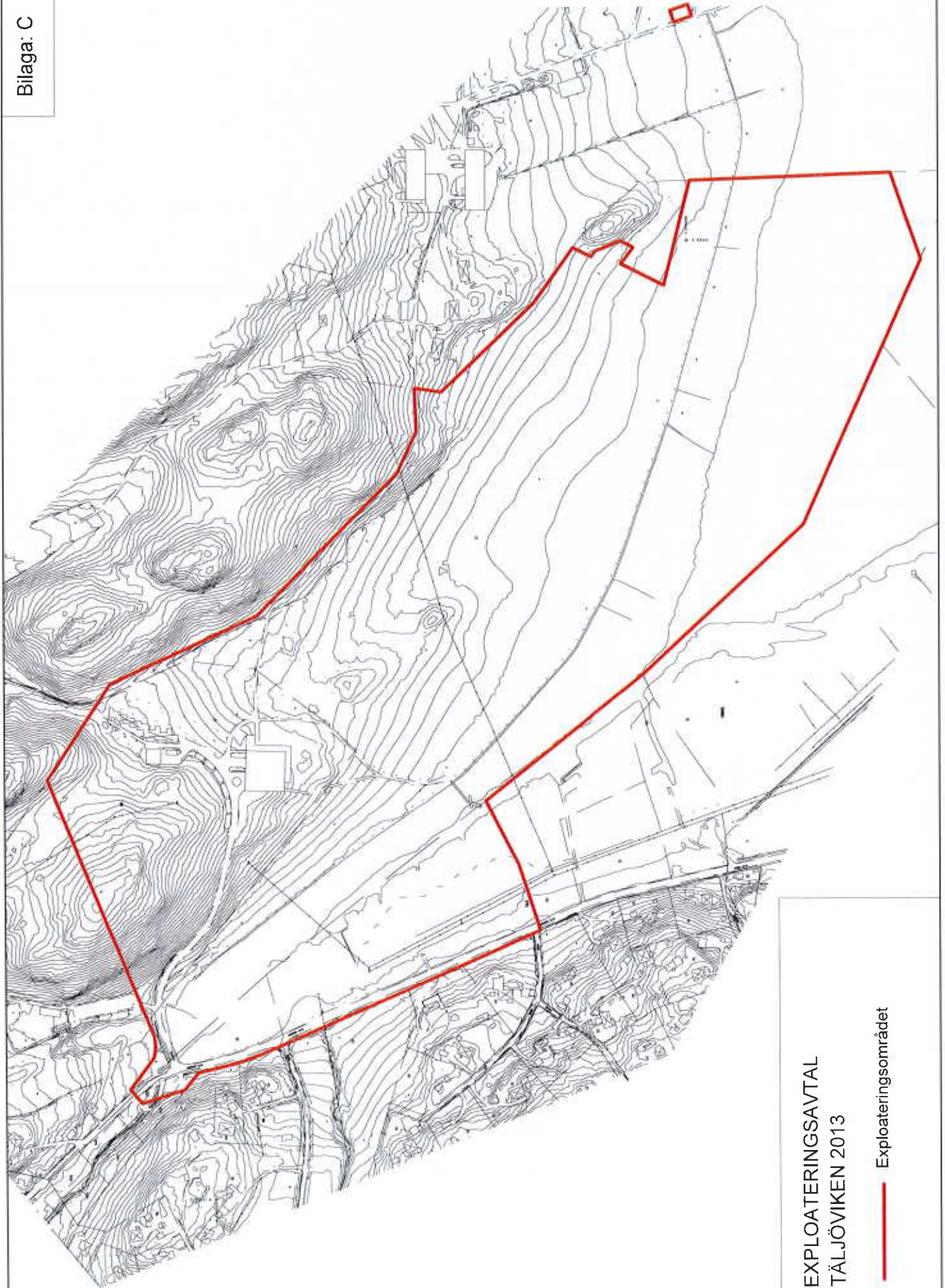
Västra Kanalstaden, Johannelund, Täljöberg, Täljövik-Näsängen

Avgränsning av delområdena Täljöberg, Täljövik och Näsängen



MB
E

8



EXPLOATERINGSAVTAL
TÄLJÖVIKEN 2013

— Exploateringsområdet

Ansökan och överenskommelse om fastighetsreglering samt ansökan om ledningsrätt

Kommun: Österåker

Parter:

1. Österåkers Kommun (org.nr. 212000-2890) 184 86 Österåker, som lagfaren ägare av fastigheten Husby 3:3.
2. Täljöhalvön Fastighets HB (org.nr. 969723-2107), Frejgatan 87, 113 26 Stockholm, som lagfaren ägare av fastigheten Näs 7:1.
3. Österåkersvatten AB, 556482-7946, Sågvägen 2, 184 86 Österåker

Parterna överenskommer härigenom om följande:

1.

De områden av fastigheterna Näs 7:1 som i detaljplanen för Täljöviken planlagts för allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap samt vattenområde inom Näs 7:1 som markerats på bilagd karta (Bilaga E2), överförs genom fastighetsreglering till fastigheten Husby 3:3.

2.

Österåkersvatten AB ansöker om ledningsrätt för områden inom detaljplanen för Täljöviken där bolaget i enlighet med bifogad VA-plan (exploateringsavtalets bilaga D1-D2) skall placera VA-anläggningar.

För att ej försvåra för Österåkersvatten att utöva sin rätt enligt ovan, förbinder sig exploitören att inom ledningsområdet (u-område) ej plantera träd, ej göra utfyllnader, ej heller anlägga stödmurar eller vidtaga annan åtgärd som försämrar ledningarnas åtkomlighet.

3.

För marköverföringen och ledningsrätten utgår ingen ersättning.

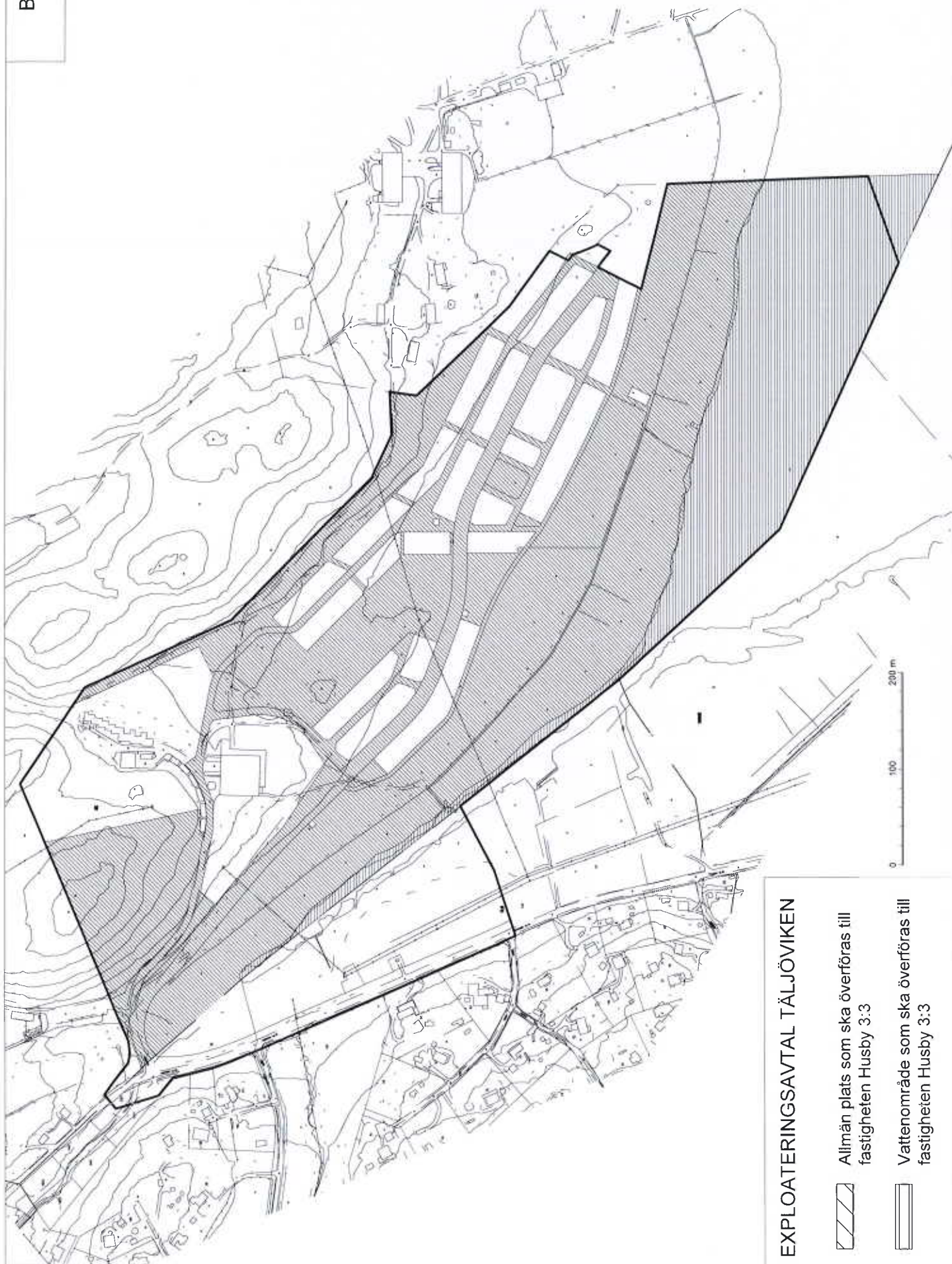
4.

Tillträde till markområdet sker när förrättningen vunnit laga kraft.

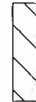
5.


Förrättningskostnaderna för denna fastighetsreglering samt ledningsrättsförrättningen skall betalas av Täljöhalvön Fastighets HB.

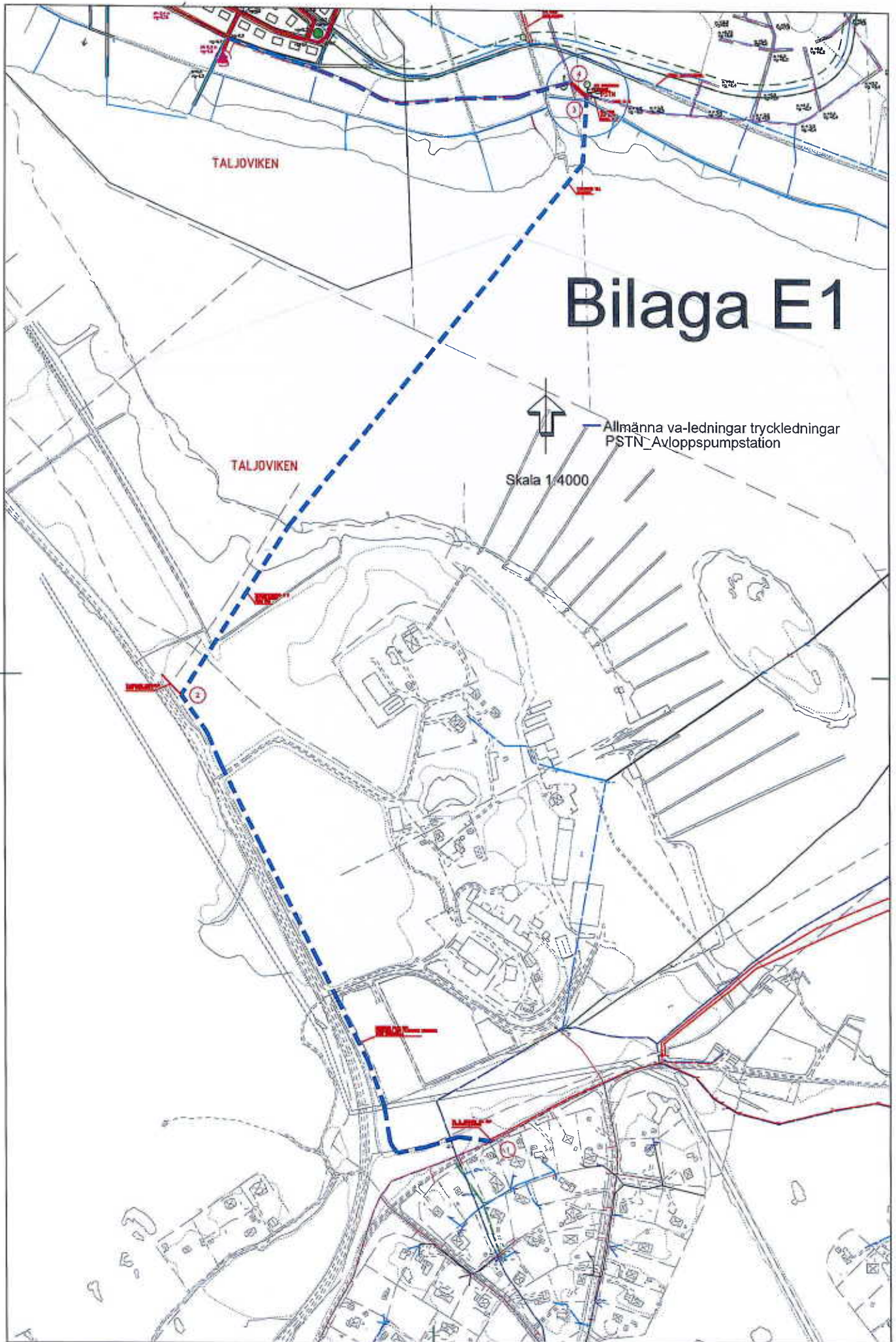
Denna överenskommelse är upprättad i fyra (4) likalydande exemplar av vilka parterna har tagit var sitt och ett (1) exemplar insändes till Lantmäterimyndigheten.



EXPLOATERINGSAVTAL TÄLJÖVIKEN

 Allmän plats som ska överföras till fastigheten Husby 3:3

 Vattenområde som ska överföras till fastigheten Husby 3:3



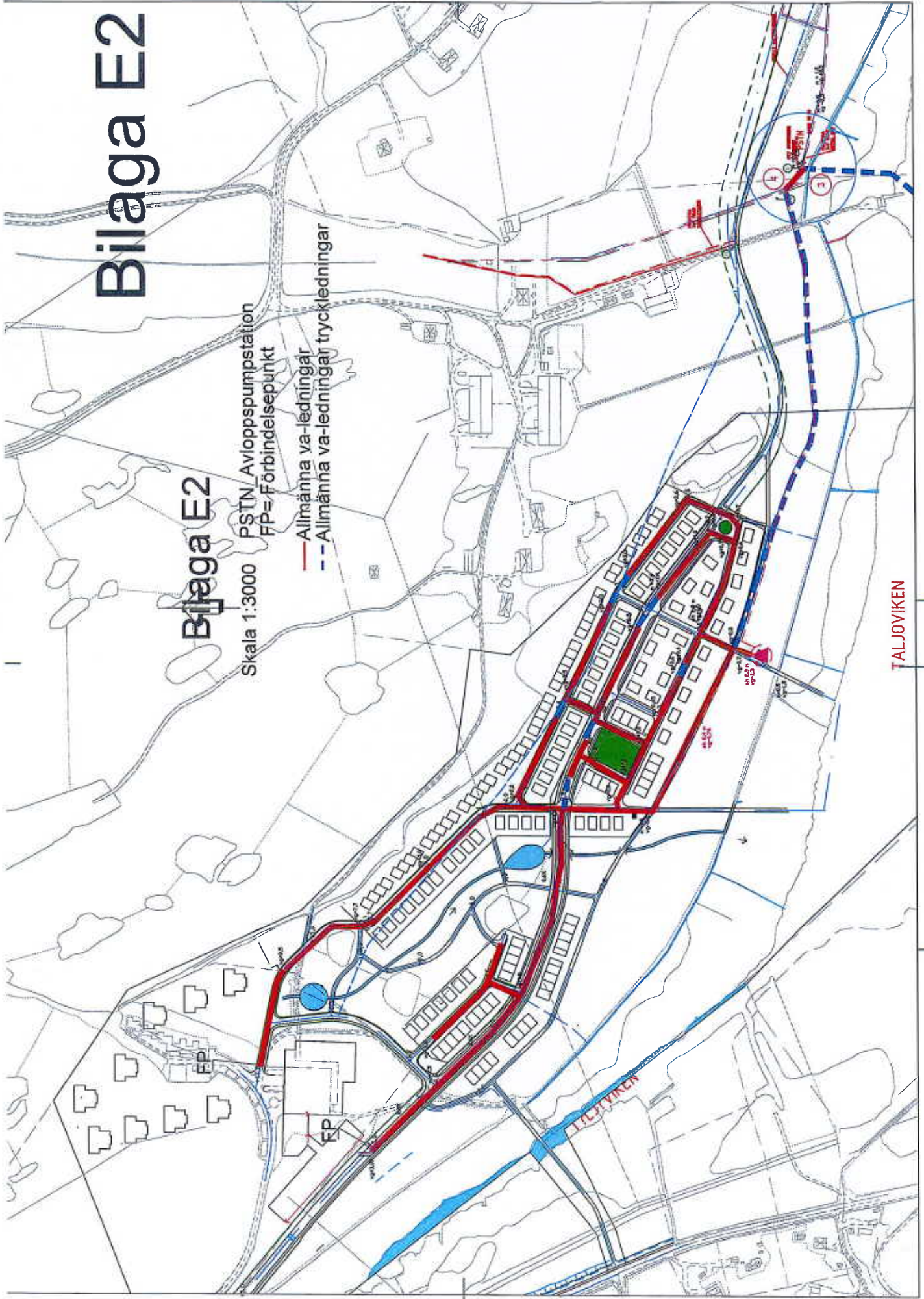
Bilaga E2

Bilaga E2

Skala 1:3000

PSTN_Avloppspumpstation
FP=Förbindelsepunkt

- Allmänna va-ledningar
- - - Allmänna va-ledningar tryckledningar



TALJOVIKEN

Bilaga G

Tabell 2 Tid ersättning

Om den debiterbara tiden är 75 % av totalarbetstiden kan timersättningen tas ut enligt nedanstående tabell. Total debiterbar årsarbetstid är 1 200-1 400 årsarbetstimmar.

I timkostnaden i exemplet nedan ingår alla normala kringkostnader, utom kostnader för lokaler som inte kan schablonberäknas, eftersom stora variationer förekommer.

Timersättning i ett ärende beräknas utifrån kommunens samlade kostnader för personalen inom verksamheten.

Exempel:

Löneintervall (månadslön), kr	Timpris
-21 999	600
22 000-27 999	700
28 000-33 999	800
34 000-39 999	900
40 000-45 999	1 000
46 000-	1 200

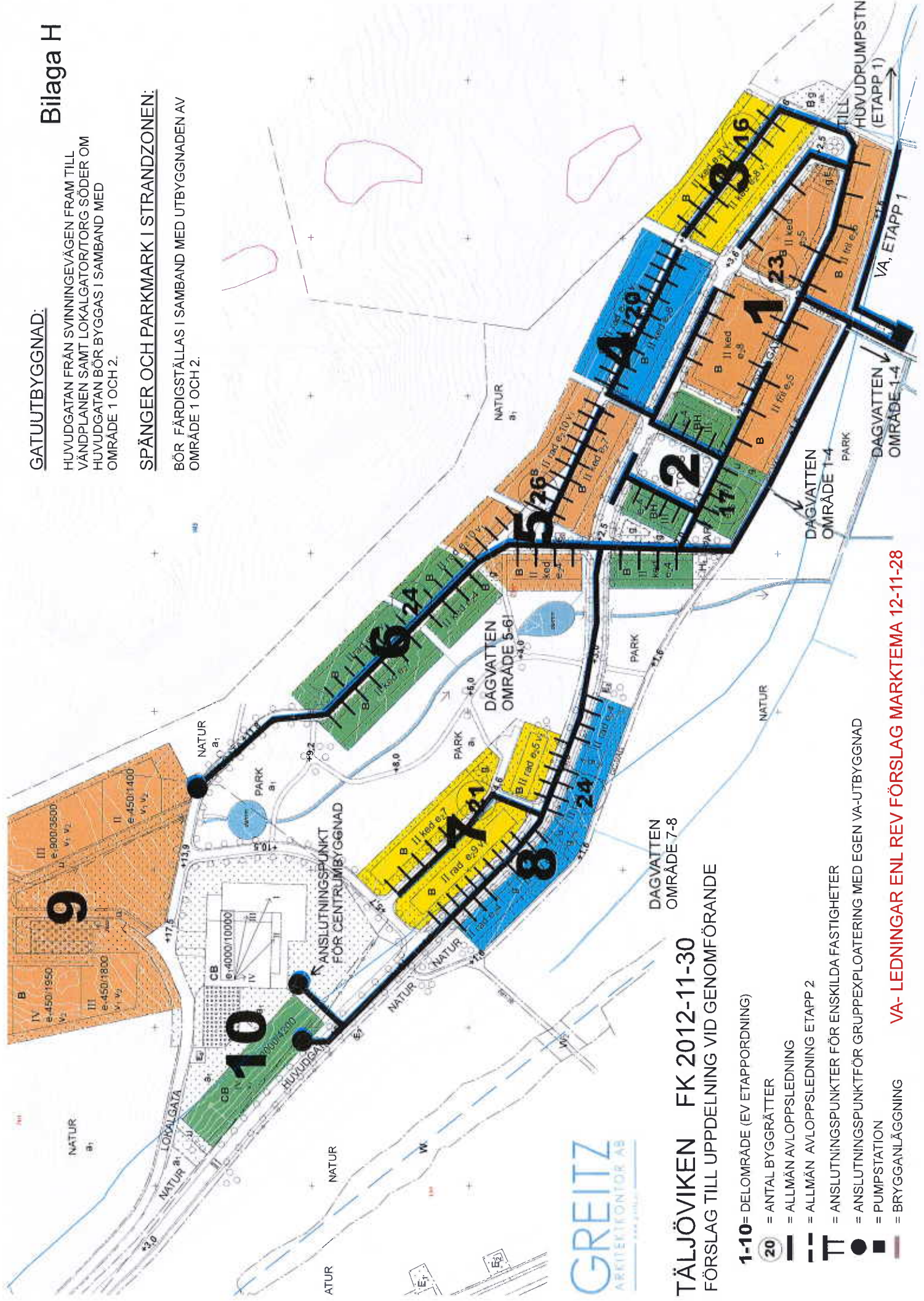
GATUUTBYGGNAD:

Bilaga H

HUVUDGATAN FRÅN SVINNINGEVÄGEN FRAM TILL VÄNDPLANEN SAMT LOKALGATOR/TORG SÖDER OM HUVUDGATAN BÖR BYGGAS I SAMBAND MED OMRÅDE 1 OCH 2.

SPÅNGER OCH PARKMARK I STRANDZONEN:

BÖR FÄRDIGSTÄLLAS I SAMBAND MED UTBYGGNADEN AV OMRÅDE 1 OCH 2.



GREITZ
ARKITEKTONTOR AB

TÄLJÖVIKEN FK 2012-11-30 FÖRSLAG TILL UPPDELNING VID GENOMFÖRANDE

1-10 = DELOMRÅDE (EV ETAPPORDNING)

20 = ANTAL BYGGGRÄTTER

— = ALLMÄN AVLOPPSLEDNING

TT = ALLMÄN AVLOPPSLEDNING ETAPP 2

● = ANSLUTNINGSPUNKTER FÖR ENSKILDA FASTIGHETER

■ = ANSLUTNINGSPUNKTFÖR GRUPPEXPLOATERING MED EGEN VA-UTBYGGNAD

■ = PUMPSTATION

— = BRYGGANLÄGGNING

VA-LEDNINGAR ENL FÖRSLAG MARKTEMA 12-11-28

Bilaga I

Täljöhalvön Fastighets HB

20130730

Exploateringsavtal Detaljplan Täljöviken; Täljö Strandäng Etapp 1, Österåkers kommun

Uträkning av huvudanläggningsavgift

Belopp exkl moms

	Antal	Avgift enl taxa*	Totalt
Radhus	83	28 160	2 337 280
Kedjehus	70	28 160	1 971 200
Friliggande hus	10	35 200	352 000
Lägenheter centrum	26	21 120	549 120
Lägenheter hyreshus Centrum BTA	142	21 120	2 999 040
9000m2	60	21 120	1 267 200
Totalt			9 475 840

* Huvudanläggningsavgift enl Kommunens VA Taxa, §5.1 b och §5.8 a-d

Ref mail till F Nestor, Österåkers kommun, från H Abrahamsson, Österåkersvatten 20130729