

Förvärv av fastigheterna Berga 6:682 och Berga 6:683

Beslutsförslag

Kommunstyrelsens planarbetsutskott föreslår Kommunstyrelsen föreslå Kommunfullmäktige besluta

1. Godkänna Österåkers kommuns förvärv av fastigheterna Berga 6:682 och Berga 6:683 av Armada Bostäder AB, till en kostnad av 17 276 000 kronor,
2. Uppdra åt moderbolaget Armada Fastighets AB att amortera bolagets befintliga lån, motsvarande köpeskillings belopp samt därmed minska ägaren Österåkers kommuns samlade borgensåtagande för bolaget.

Bakgrund

Detaljplan 482 Berga 6:406 m.fl., antagen 2015-03-16, möjliggör byggnation av bostäder på fastigheterna Berga 6:682 och Berga 6:683. Detaljplanen möjliggör ca 150 bostäder som ska upprättas i flerbostadshus samt hus i radhuskaraktär. Detaljplanen togs fram i nära samarbete med Armada. Armada Bostäder AB äger idag fastigheterna Berga 6:682 och Berga 6:683.

Kommunen föreslås nu förvärva de byggrätter som planen möjliggör från Armada Bostäder AB. Markaffären kommer i sin tur möjliggöra för kommunen att sälja den del av Berga 6:683 som är tänkt för bostadsrätter i radhuskaraktär samt upplåta resterande del av Berga 6:683 och hela Berga 6:682 som tomträtt för hyresrättsändamål.

Förvaltningens slutsatser

Samhällsbyggnadsförvaltningen ställer sig positiv till ett förvärv av fastigheterna Berga 6:682 och Berga 6:683. Kommunen kommer förvärva fastigheterna för en kostnad av 17 276 000 kr.

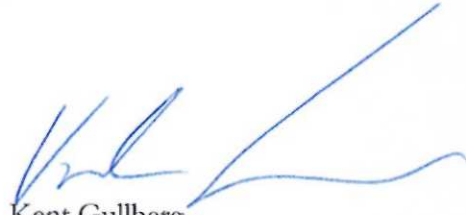
Markförvärvet anses ha en positiv inverkan på kommunens fastighetsbestånd. Fastigheterna är strategiskt belägna i kommunen och kommer bland annat kunna upplåtas som tomträtt för hyresrättsändamål.

Förvaltningen tillstyrker även förslaget i den del det gäller att ägaren Österåkers kommuns samlade borgensåtagande för bolaget minskar.

Tjänsteutlåtande

Bilagor

1. Köpekontrakt Berga 6:682 och Berga 6:683



Kent Gullberg
Samhällsbyggnadschef

Fredrik Nestor
Exploateringschef

K Ö P E K O N T R A K T

| | |
|-----------------------------------|---|
| Säljare | Armada Kommunfastigheter AB (556791-2596) , nedan kallad <i>Säljaren</i> |
| Köpare | Österåkers kommun (212000-2890) , 184 86 Åkersberga, nedan kallad <i>Köparen</i> |
| Köpeobjekt | Fastigheten Österåker Berga 6:682 och Fastigheten Österåker Berga 6:683, nedan kallad <i>Fastigheterna</i> |
| Överlåtelse | <p>§ 1 Säljaren överlåter och försäljer härmed Fastigheterna till Köparen på nedan angivna villkor.</p> <p>Fastigheternas areal uppgår till ca 3050 kvm respektive 7900 kvm. Fastigheterna är belägna inom detaljplan 482 Berga 6:406 m.fl. och är planlagda som kvartersmark för bostäder. Fastigheterna är markerade i bilaga A.</p> |
| Tillträdesdag | <p>§ 2 Tillträde till Fastigheterna sker den dag detta köpekontrakt godkänts genom signering av båda parter, nedan kallat Tillträdesdagen.</p> |
| Köpeskilling | <p>§ 3 Köparen skall som betalning för Fastigheterna erlægga en köpeskilling om SJUTTONMILJONERTVÅHUNDRASJUTTIOSEXTUSEN (17 276 000) kronor.</p> |
| Köpeskillingens erläggande | <p>§ 4 Köpeskillingen skall erläggas på Tillträdesdagen genom insättning på Säljarens plusgirokonto 51762-3.</p> |
| Köpebrev | <p>§ 5 Sedan Köparen fullgjort sina betalningsskyldigheter enligt detta kontrakt åligger det Säljaren att utfärda och till Köparen överlämna kvitterat köpebrev avseende Fastigheten.</p> <p>Äganderätten till köpeobjekten övergår först i och med att köpebrev utfärdats.</p> |

| | |
|---|---|
| Åtaganden enligt genomförandeavtal | <p>§ 6 Köparen åtar sig de åligganden Säljaren haft enligt genomförandeavtalet, se bilaga B.</p> <p>Med undertecknande av detta avtal har genomförandeavtalet överlåts på Köparen.</p> |
| Inteckningar, m.m. | <p>§ 7 Säljaren garanterar att Fastigheten på Tillträdesdagen icke är belastad med penninginteckningar.</p> |
| Försäkring m.m. | <p>§ 8 Säljaren står faran för att Fastigheterna av våda skadas eller försämras före Tillträdesdagen. Faran övergår på Köparen fr.o.m. Tillträdesdagen och åvilar Köparen även om Fastigheterna ej tillträdes p.g.a. Köparens dröjsmål.</p> |
| Fördelning av kostnader och intäkter | <p>§ 9 Alla eventuella intäkter från Fastigheterna som avser och belöper på tiden intill Tillträdesdagen skall tillkomma Säljaren och fr.o.m. Tillträdesdagen tillkomma Köparen.</p> <p>Alla för Fastigheterna utgående räntor, skatter och andra kostnader, av vad slag de må vara, skall till den del de avser och belöper på tiden intill Tillträdesdagen betalas av Säljaren och fr.o.m. Tillträdesdagen betalas av Köparen.</p> |
| Lagfartskostnader m.m. | <p>§ 10 Samtliga med köpet förenade lagfarts- och inskrivningskostnader skall bäras av Köparen ensam.</p> |
| Fastighetens skick | <p>§ 11 Fastigheterna överläts i, vid detta avtals undertecknande, befintliga skick. Köparen har före köpet beretts tillfälle att noga besiktiga Fastigheterna och förvissa sig om dess skick.</p> |

JUB

Överlämnande av handlingar**§ 12**

Säljaren förbinder sig att till Köparen på Tillträdesdagen överlämna samtliga handlingar beträffande Fastigheten, vilka är av betydelse för Köparen som ägare av densamma.

Övrigt**§ 13**

Alla överenskommelser, utfästelser och annat av betydelse för detta köp har angivits i detta köpekontrakt. Utöver vad häri anges har inga utfästelser lämnats i samband med överlåtelsen. Alla överenskommelser avseende på detta köp som träffas efter köpekontraktets undertecknande skall vara skriftliga för att gälla samt i övrigt uppfylla formkraven i 4 kap. JB.

Detta avtal har upprättats i två (2) likalydande exemplar vilka utväxlats mellan parterna.

För ARMADA KOMMUN-
FASTIGHETER AB
Åkersberga 2017 - -

Lise-Lotte Billborn

Lise-Lotte Billborn
Vice VD

Åkersberga 2017 - -

Jennie Norlin

Jennie Norlin
Ekonomichef

Bevittnas:

Linda Kedland

Linda Kedland

BARBARA ANGES

Gunilla Niljar-Laine

Gunilla Niljar-Laine

För ÖSTERÅKERS KOMMUN

Åkersberga 2017 - -

.....

Jan-Olof Friman
Kommundirektör

Åkersberga 2017 - -

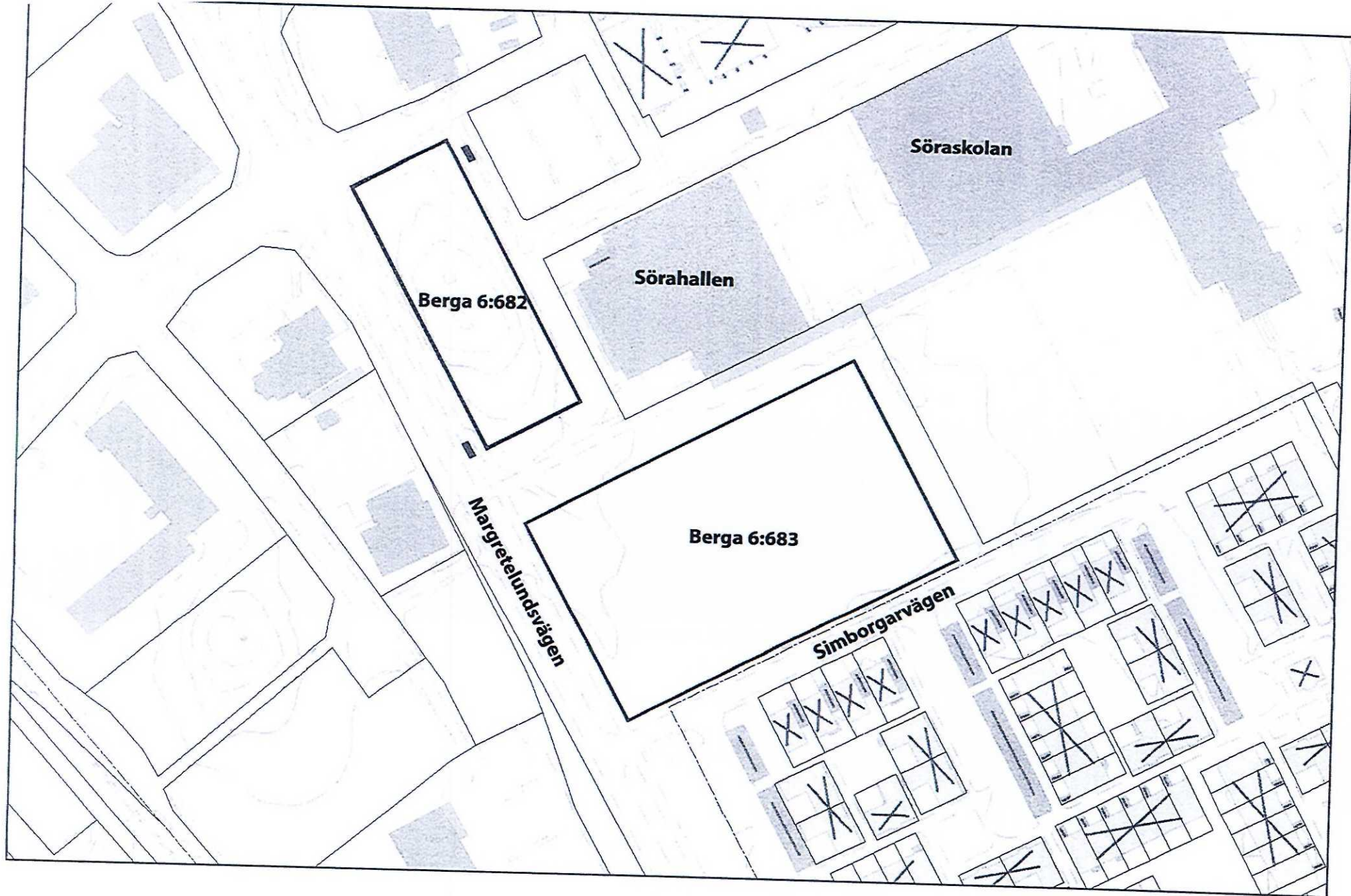
.....

Kent Gullberg
Samhällsbyggnadschef

Bevittnas:

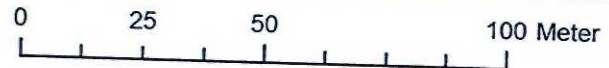
.....

.....



62

1:1 500



N



Genomförandeavtal Berga 6:406 m.fl.
2015-01-07

1(8)

GENOMFÖRANDEAVTAL

Berga 6:406 m.fl.

Berörda fastigheter: Berga 6:406, Berga 11:1 samt Söra 1:10.

Parter: Österåkers kommun, Armada Kommunfastigheter AB samt Österåkervatten AB

2015-01-07

Bilagor:

| | |
|----------|--|
| Bilaga A | Planeringsavtal inklusive tilläggsavtal |
| Bilaga B | Förslag till detaljplan, illustrationsplan, plan- och genomförandebeskrivning, biläggs ej. |
| Bilaga C | Gräns för exploateringsområdet |
| Bilaga D | Karta över marköverlåtelser |
| Bilaga E | Ansökan och överenskommelse om fastighetsreglering |
| Bilaga F | Ansökan om ledningsrätt |
| Bilaga G | VA-plan för exploateringsområdet |
| Bilaga H | Gestaltningprogram, biläggs ej |
| Bilaga I | Tidsersättning |

Handwritten signature and date, possibly "14/1/15".

Genomförandeavtal Berga 6:406 m.fl.
2015-01-07

2(8)

GENOMFÖRANDEAVTAL

Detta avtal om genomförande av detaljplan för Berga 6:406 m.fl. i Österåkers kommun, **Avtalet**, har träffats mellan

§ 1 Parter

- A. Österåkers Kommun, **Kommunen**, 212000-2380, 184 86 Österåker
- B. Armada Kommunfastigheter AB, **Exploatören**, 556791-2596, Armada Fastighets AB, Box 505, 184 25 Åkersberga.
- C. Österåkerkvatten AB, **ÖSVAB**, 556482-7946, Sågvägen 2, 184 86 Österåker

Genomförandeavtalet omfattar exploatering inom såväl Exploatörens som Kommunens mark.

§ 2 Bakgrund

Kommunen och Exploatören har träffat ett planeringsavtal undertecknat 2013-05-06 respektive 2013-05-23, nedan benämnt **Planeringsavtalet**, samt ett tillägg till planeringsavtal daterat 2014-03-11 respektive 2014-03-14, nedan kallat **Tilläggsavtalet**, rörande planläggning av Berga 6:406 m.fl, **bilaga A**.

Planeringsavtalet och Tilläggsavtalet reglerar principerna för planering av bebyggelse inom planområdet, arbets- och ansvarsfördelning samt ersättning för upprättande av planen.

Detta avtal reglerar bland annat:

- Marköverlåtelse
- Rättigheter
- Fördelning av kostnads- och genomförandeansvar för allmänna anläggningar.

Kommunen har tillsammans med Exploatören upprättat ett förslag till ny detaljplan, **Detaljplanen**, för Berga 6:406 m.fl., **bilaga B**. Avtalets syfte är att klargöra hur detaljplanen inom exploateringsområdet, **Exploateringsområdet**, ska genomföras. Exploateringsområdet har i **bilaga C** markerats med röd begränsningslinje.

Inom Exploateringsområdet äger Exploatören fastigheten Berga 6:406.

§ 3 Villkor

Detta avtal träder i kraft under förutsättning

dels att kommunfullmäktige, genom beslut som vinner laga kraft, godkänner avtalet

ES
K
u
1/11

Genomförandeavtal Berga 6:406 m.fl.
2015-01-07

3(8)

dels att kommunfullmäktige, genom beslut som vinner laga kraft, antar Detaljplanen för Exploateringsområdet i huvudsaklig överensstämmelse med förslaget

§ 4 Planavgift

Exploatören har utfört och bekostat underlag för Detaljplanen enligt ovan. Exploatören ska även erlägga planavgift och betala ersättning enligt paragraf 9 nedan. Ytterligare planavgift vid bygglov ska därför inte erläggas.

§ 5 Marköverlåtelse, fastighetsbildning m.m.

Armadas mark

Av Exploatören ägd mark som inom Exploateringsområdet kommer att utgöra allmän plats med kommunalt huvudmannaskap ska av Exploatören, vederlagsfritt, överlåtas till Kommunen. Mark som ska överlåtas redovisas i **bilaga D** och omfattar områden markerade med siffrorna 4, 6 och 9. Överlåtelse av mark sker genom fastighetsreglering i enlighet med särskilt upprättat regleringsavtal, **bilaga E**.

Kommunens mark

Områden i nedanstående text är markerade med siffror i **bilaga D**.

Inom planområdets nordvästra del, tillhörande kommunens fastighet Berga 11:1, finns mark som i Detaljplanen är utlagd som kvartersmark för parkering (2) respektive bostäder (3a), inklusive sophantering. Bostadsmarken inklusive sophantering omfattar cirka 2 640 kvm och parkeringens areal uppgår till cirka 1 560 kvm. Marken för parkeringen (2) skall överföras till Exploatörens fastighet Berga 6:406. Marken avsedd för bostäder (3a) skall genom fastighetsreglering överföras till den fastighet (3b) som ska avstyckas för bostadsändamål. I det fall fastighetsreglering ej kan ske för markområdet (3a) som överlåts från Kommunen till Exploatören skall parterna upprätta överlåtelsehandlingar för aktuellt markområde i samband med övriga förrättningsåtgärder.

Ett område med förgårdsmark (5) inom fastigheten Berga 11:1 ska överföras till fastigheten Berga 6:406. Markområdet är beläget i planområdets sydvästra del, parallellt med Margretelundsvägen, och omfattar ett område med en ungefärlig areal på 310 kvm. Överföring av förgårdsmarken är en förutsättning för planerad bebyggelse på fotbollsplanen inom den västra delen av fastigheten Berga 6:406.

Ett markområde (10) som omfattar omkring 590 kvm skall överföras från Kommunens fastighet Söra 1:10 till Exploatörens fastighet Berga 6:406 för att ge plats åt lek- och idrottsanläggningar.

Kommunen och ÖSVAB avser att bilda ledningsrätt för de ledningar som enligt nuvarande plan är placerade inom allmän platsmark inom Kommunens fastigheter (Berga 11:1 och Söra 1:10) och i kommande detaljplan övergår till att vara belägna inom kvartersmark. Ansökan om ledningsrätt sker i samband med övriga förrättningsåtgärder inom området, **bilaga F**.

Genomförandeavtal Berga 6:406 m.fl.
2015-01-07

4(8)

Detaljplaneläggningen möjliggör ytterligare en marköverlåtelse mellan Kommunens fastighet Berga 11:1 och fastigheten Berga 6:470 (1), som ägs av en från avtalet oberoende part. Åtgärden kan ske inom samma förrättning som övriga fastighetsbildningsåtgärder men den del av förrättningen som berör denna marköverlåtelse ska inte bekostas av Exploatören. Detta gäller även i det fall mark skall överlätas mellan kommunens fastighet Söra 1:10 (8) och de privatägda fastigheterna Söra 1:666-1:669.

Övrig mark

Simborgarvägen (7) tillhör fastigheten Söra 1:466 och är i dagsläget en del av gemensamhetsanläggningen Söra GA:5. Kommunen avser genom fastighetsreglering lösa in del av Simborgarvägen då gatan enligt detaljplanen blir lokalgata med kommunalt huvudmannaskap. Gemensamhetsanläggningen Söra GA:5 kommer därmed att omprövas genom en anläggningsförrättning.

Överlåtelse av markområden enligt paragraf 5 ska ske genom särskilt upprättat regleringsavtal, se **bilaga E**. Senast inom 3 månader efter det att Avtalets giltighet bekräftats i enlighet med paragraf 3 ovan, ska Kommunen i samråd med Exploatören förbereda regleringsavtal för de fastighetsregleringsåtgärder som erfordras för Detaljplanens genomförande och därefter skicka in ansökan.

Exakta arealer för berörda markområden bestäms inom lantmäteriförrättningen. Kommunen och Exploatören ansvarar för ansökan om fastighetsbildning skickas till Lantmäteriet. Parterna är skyldiga att tåla de mindre justeringar av markens areal, gränser, rättigheter m.m. som Lantmäteriet anser vara nödvändiga.

Exploatören bekostar samtliga fastighetsbildningsåtgärder som erfordras för exploaterings genomförande, förutom ansökan om ledningsrätt mellan Kommunen och ÖSVAB samt ovan nämnd fastighetsreglering (1) som innefattar en från Avtalet oberoende part.

Ledningsrätt mellan Kommunen och ÖSVAB bekostas av Kommunen. Övriga eventuella fastighetsbildningsåtgärder bekostas av ägarna till Berga 6:470 respektive Söra 1:666-1:669.

§ 6 Upplåtelse av rättigheter

Exploatören förbinder sig att till förmån för ÖSVAB upplåta ledningsrätt inom Exploateringsområdet avseende rätt att för all framtid bibehålla ledningar och tillhörande anordningar för vatten, spillvatten och dagvatten. Ledningsrätt upprättas i enlighet med **bilaga E**.

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

Om Exploatören överlåter inom Exploateringsområdet belägen fastighet, och rättighet enligt första stycket ännu ej inskrivits eller ansökan om lantmäteriförrättning ej skickats in, 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 avseende dessa upplåtelse.

Handwritten signature and initials in blue ink.

Genomförandeavtal Berga 6:406 m.fl.
2015-01-07

5(8)

§ 7 Elförsörjning

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

Belysning av inom Exploateringsområdet belägen kvartersmark tillhörande Exploatören anordnas och bekostas av Exploatören i samråd med nätägaren.

Om inom Exploateringsområdet befintliga elledningar behöver ändras eller flyttas är Exploatören ansvarig för att överenskomma med nätägaren om erforderliga arbeten och villkor för dessa.

§ 8 Anordnande av allmänna anläggningar inom detaljplan

ÖSVAB

Eftersom Exploateringsområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för VA svarar ÖSVAB enligt detta avtal för att upprätta förbindelsepunkter i enlighet med framtagna VA-plan, bilaga G.

Exploatören

Exploatören svarar för utbyggnad av samtliga anläggningar på kvartersmark som behövs för Detaljplanens genomförande. Vidare ansvarar Exploatören för utbyggnad och upprustning av samtliga anläggningar som inom Exploateringsområdet ligger på allmän plats. Exploatören bekostar och ansvarar även för anläggandet av häck, i anslutning till gc-väg i planområdets södra del, inom fastigheten Söra 1:466. Då Exploatören är ett kommunalägt bolag upphandlas samtliga arbeten enligt lagen (2007:1091) om offentlig upphandling.

Kommunalt huvudmannaskap för Simborgarvägen förutsätter upprustning till kommunal standard. Efter genomförd lantmäteriförrättning, innan upprustning av Simborgarvägen sker, ansvarar Exploatören för besiktning av gatan samt underliggande ledningar. Kommunen och ÖSVAB ska godkänna genomförd besiktning, vilken avgör omfattningen på efterföljande upprustningsarbeten. Kommunens väg- och trafikverket samt ÖSVAB ska granska, godkänna och slutbesiktiga handlingar och anläggningen innan ansvaret för gatan övergår till Kommunen och ansvaret för underliggande ledningar övergår till ÖSVAB.

Befintliga VA-ledningar i anslutning till simhallen är i dagsläget privata servisledningar, vilka efter detaljplanens antagande kommer att ligga inom allmän platsmark. Ledningarna kan övertas av ÖSVAB om de flyttas så att de ligger 4 meter utanför husliv eller skärmtak. ÖSVAB ska granska och godkänna handlingar samt slutbesiktiga anläggningen innan ledningarna övertas av ÖSVAB.

Vid en eventuell avstyckning av fastigheten Berga 6:406 så att de södra bostadskvarteren kommer att ligga inom olika fastigheter ska Exploatören upprätta servitut för de VA-ledningar som kommer att ligga inom den fastighet som inte angränsar till förbindelsepunkt.

Generella bestämmelser för paragraf 8

Kommunen och ÖSVAB skall i samråd med Exploatören granska och skriftligen godkänna bygghandlingar för anläggningarna på allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap samt VA inom Exploateringsområdet innan anläggningsarbeten får påbörjas. Kommunens godkännande befriar inte Exploatören från ansvaret för handlingarnas riktighet. Granskningstiden är tre veckor från att handlingar överlämnats. Infrastruktur inom Exploateringsområdet ska projekteras och utföras i enlighet med den standard som definieras i det till Detaljplanen hörande gestaltungsprogrammet, **Bilaga H**, samt vid varje tidpunkt gällande Österåkers kommuns tekniska handbok och Roslagsvatten AB:s VA-standard.

ÖSVAB och Kommunen skall kallas på byggmöten under projektets genomförande. Kommunens synpunkter skall beaktas av Exploatören och ÖSVAB. Ändrings- och tilläggssarbete skall samrådats med Kommunen och ÖSVAB och delges via byggmötesprotokoll.

En övertagandebesiktning ska hållas mellan parterna med detta avtal som grund. Detta kan sammanfalla med slutbesiktning mellan Exploatör och dennes entreprenör. Exploatören ska senast två veckor före övertagandebesiktning överlämna relationshandlingar. När anläggning godkända och övertagandebesiktning hållits övertar kommunen ansvaret för anläggningar på allmän platsmark.

Exploatören är garantiansvarig för de avtalade arbetena under en tid av fem år respektive två år för material, räknat från den dag som anges i utlåtande över slutbesiktning. Under garantitiden framträdande brister och fel ska av exploatören utan dröjsmål avhjälpas enligt ABT 06. Senast en månad före garantitiden utgång ska Exploatören kalla till garantibesiktning.

Vad gäller kostnadsansvaret för Anläggningarna har parterna överenskommit i enlighet med paragraf 9 nedan.

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.

Under byggnationstiden ska hänsyn tas till boende intill planområdet avseende störningar, så som buller och belysning, genom exempelvis val av arbetstider, eventuellt uppförande av bullerskydd gentemot befintliga bostäder m.m.

§ 9 Ersättningar och betalningsföreskrifter

Exploatören

Exploatören ska till Kommunen betala ersättning för:

Detaljplanearbete

Ersättning för Kommunens detaljplanearbete regleras i Planeringsavtalet undertecknat 2013-05-06 respektive 2013-05-23, samt i Tilläggsavtalet undertecknat 2014-03-11 respektive

PTA KJH

Genomförandeavtal Berga 6:406 m.fl.
2015-01-07

7(8)

2014-03-14. Denna ersättning förfaller till betalning i enlighet med Planeringsavtalets samt Tilläggsavtalets betalningsplan.

Allmänna anläggningar

I enlighet med § 8 ovan bekostar och ansvarar Exploatören för utbyggnad av samtliga anläggningar inom allmän platsmark. Detta omfattar anläggande samtliga vägar, gc-vägar, parkmark samt upprustning av Simborgarvägen.

Fastighetsbildningsåtgärder och marköverlåtelser

I enlighet med ovan nämnt Tilläggsavtal ska Exploatören förvärva bostadsmark av kommunen till ett pris som förutsätter byggande av hyresrätter. Exploatören ska i ersättning till Kommunen erlagga 1 070 kr/kvm BTA för all mark som planläggs för bostadsändamål, vilket innebär förgårdsmarken samt mark för bostäder i planområdets nordvästra del.

För parkeringen som övergår från allmän plats till kvartersmark ska Exploatören till Kommunen erlagga 400 kr/kvm. Priset för marken för bostadsändamål samt parkering justeras motsvarande allmännyttans årliga hyreshöjning med utgångspunkt i 2014-års hyresnivå.

För det markområde (10) som överförs från Kommunens fastighet Söra 1:10 till Exploatörens fastighet Berga 6:406 skall Exploatören till Kommunen erlagga en ersättning om 20 kr/kvm mark baserat på den areal som efter beslut i lantmäteriförrättning överförs mellan fastigheterna.

För att Simborgarvägen ska kunna bli lokalgata med kommunalt huvudmannaskap krävs, efter besiktning av gata och underliggande ledningar, upprustning av gatan till kommunal standard. Exploatören bekostar erforderliga besiktningsåtgärder samt de upprustningar som krävs för de allmänna anläggningarna. Exploatören ersätter ägaren till Söra 1:466 för den mark som frångår fastigheten för omvandling av Simborgarvägen till allmän plats, lokalgata, med kommunalt huvudmannaskap.

Exploatören bekostar samtliga förrättningsåtgärder som behövs för Detaljplanens genomförande, förutom bildande av ledningsrätt samt eventuell överlåtelse av mark till Berga 6:470 och Söra 1:666-1:669.

ÖSVAB

VA inom Exploateringsområdet

Exploateringsområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för VA. ÖSVAB ansvarar för anläggande av förbindelsepunkter för vatten och avlopp i enlighet med angiven VA-plan, **bilaga G**. ÖSVAB ska granska och godkänna upprättade bygghandlingar. Exploatören kan efter överenskommelse med ÖSVAB ändra förbindelsepunkternas läge. Exploatören skall ersätta ÖSVAB för samtliga merkostnader ÖSVAB har för flytt av förbindelsepunkter för vatten och avlopp.

För utbyggnad av VA inom kvartersmark ansvarar Exploatören för anläggande och står för uppkomna kostnader.

Handwritten signature and initials in blue ink.

Genomförandeavtal Berga 6:406 m.fl.
2015-01-07

8(8)

Exploatören skall till ÖSVAB erlagga anläggningsavgift enligt vid anslutningstidpunkten gällande VA-taxa. Exploatören skall även ersätta ÖSVAB för kostnaden att upprätta anslutningspunkt för dagvatten gata.

I all ersättning till ÖSVAB skall moms ingå.

Generella bestämmelser för punkt 9

För 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 I**. Kommunen har rätt att anlita konsult för kontroll/byggledning och detta ersätts enligt Kommunens avtal med konsulten. Preliminär tidsåtgång för Kommunen anställda samt konsult skall upprättas innan detaljplanens genomförande.

§ 10 Överlåtelse

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

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

Åkersberga 2015-04-20



Michaela Fletcher
Kommunstyrelsens ordförande
Österåkers Kommun

Åkersberga 2015-04-21



Viveka Larsson
Plan- och exploateringschef
Österåkers Kommun

Åkersberga 2015-03-04



Österåkersvatten AB

Åkersberga 2015-02-13



Armada Kommunfastigheter AB

Leif Blomquist
VD

PLANERINGSAVTAL

Mellan **Österåkers kommun** (org. nr 212000-2890) och **Armada Kommunfastigheter AB** (556791-2596), träffas följande avtal för reglering av principerna för planering av bebyggelse inom planområdet som omfattar Berga 6:406, del av Berga 11:1 samt del av Söra 1:466.

§ 1. Omfattning

En detaljplan ska upprättas för Berga 6:406 som ägs av Armada Kommunfastigheter AB, del av Berga 11:1 som ägs av Österåkers kommun och del av Söra 1:466 som ägs av samfällighetsförening Söra västra.

Detaljplanen föreslås medge bostad (B), skola (S), idrott (R) och allmän plats (park och gata) och omfattar totalt ca 5,5 ha. Möjligheten att även rymma kontor inom området ska utredas. Området är centralt beläget i Åkersberga, strax öster om Åkersberga centrum. Planområdet har på bifogad karta utmärkts med röd begränsningslinje, se **bilaga 1**.

§ 2. Syfte och beskrivning

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

Syftet med detaljpaneläggningen är att:

- Inom del av Berga 6:406, på den yta som idag utgörs av en bollplan, möjliggöra nya bostäder samt inom del av fastigheten medge skola och idrott, vilket överensstämmer med befintlig användning. Möjligheten att även rymma kontor inom området ska utredas.
- Utreda möjligheten till bostäder på befintlig grönyta inom delar av Berga 11:1 och Berga 6:406.
- Utreda nya och förbättrade trafiklösningar inom planområdet.

Fastigheterna omfattas av tre gällande detaljplaner. Detaljplanerna, som har upprättats 1970, 1972 och 1982, medger för berörda områden allmänt ändamål (A), bostad (B) samt allmän plats – park och gata. Då allmänt ändamål inte längre än självständig markanvändningskategori i likhet med övriga markanvändningsändamål och på sikt inte bör användas föreslås även skolområdet och befintlig sim- och idrottshall ingå i den nya planen.

Planarbetet avses ske med normalt planförfarande.

Handwritten signatures and initials in blue ink.

§ 3. Detaljplan

- Armada Kommunfastigheter AB utarbetar och bekostar underlag och utredningar som avser exploatering inom Berga 6:406, och dess angränsande fastigheter, i samband med upprättande av detaljplan.
- Österåkers kommun tillsammans med Armada kommunfastigheter AB ansvarar, genom separat överenskommelse, för underlag och utredningar som avser användning av grönytan inom Berga 11:1 och Berga 6:406.
- Österåkers kommun ansvarar för att ändra markanvändningsändamål från allmänt ändamål till skola och idrott för skolområdet och sim- och idrottshallen inom Berga 6:406. Möjligheten att även rymma kontor inom området ska utredas.
- Österåkers kommun svarar för framtagande av detaljplanekarta, plan- och genomförandebeskrivning och för planens formella handläggning fram till antagande.

Arbetet ska ske i nära samråd med kommunen.

§ 4. Tidplan

Enligt nuvarande bedömning avser kommunen senast våren 2014 anta ett förslag till detaljplan i enlighet med detta avtal genom beslut som vinner laga kraft.

§ 5. Ersättningar

Exploatören ska till kommunen erlagga en ersättning för upprättande av detaljplanen. Utifrån befintliga uppgifter uppskattas ersättningen för detaljplanen och detaljplanhanteringen till

700 000 kr

Den slutgiltiga ersättningen grundar sig på vilket arbete och utredningsbehov som upprättandet av planen kommer att medföra samt bebyggelsens omfattning.

Ersättningen förfaller till betalning enligt följande:

- * 30 % av ersättningen en månad efter det att beslut tagits om samråd
- * 40 % av ersättningen en månad efter det att beslut har tagits om granskning
- * 30 % av ersättningen den första dagen i månaden efter det att detaljplanen har vunnit laga kraft.

Avbryts planarbetet har kommunen rätt att ta ut ersättning för nerlagd tid.

K
get
KAT

ÖSTERÅKERS KOMMUN
Plan- och exploateringsenheten

PLANERINGSAVTAL
2013-04-29 Dnr KS 2012/313-218

3(3)

§ 6. Giltighet

Detta avtal är för sin giltighet villkorat av att kommunen senast 2013-06-31, eller en senare tidpunkt om parterna överenskommit om, godkänner detta avtal.

§ 7. Överlåtelse

Detta avtal får inte utan kommunens skriftliga medgivande överlåtas till tredje part.

§ 8. Tvist

Tvist på grund av detta avtal skall avgöras av allmän domstol, såvida inte parterna enas om skiljemannaförfarande.

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

ÖSTERÅKERS KOMMUN

Åkersberga 2013-08-23



Viveka Larsson
Plan- och exploateringschef
Österåkers kommun

ARMADA
KOMMUNFASTIGHETER AB
Åkersberga 2013-08-23



Leif Blomquist
VD
ARMADA
KOMMUNFASTIGHETER AB



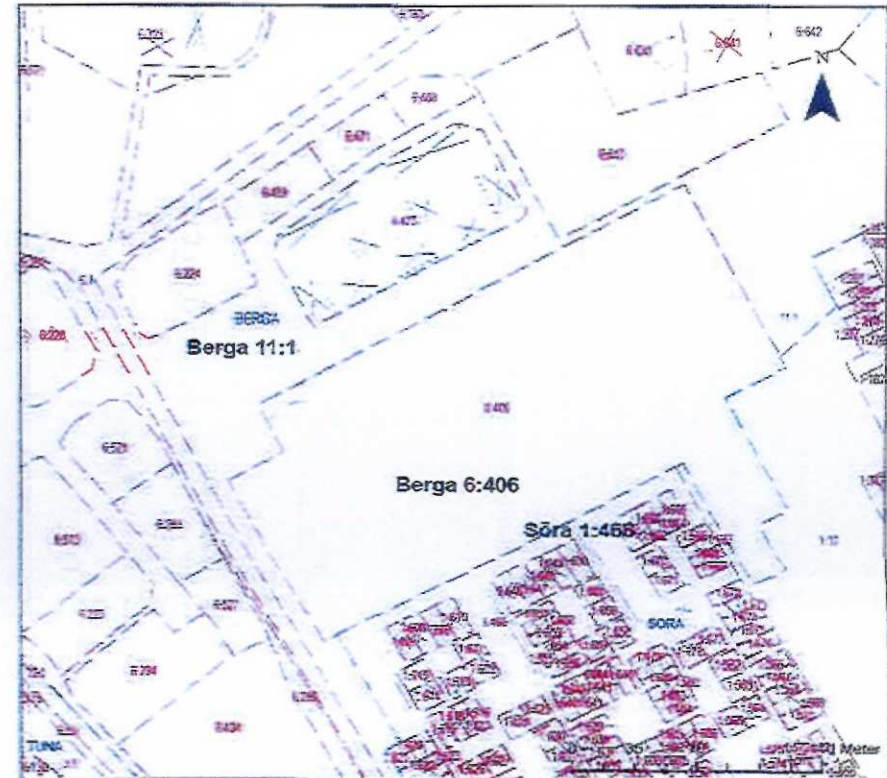
Bilaga 1. Kartor tillhörande planeringsavtal för Berga 6:406 m.fl.

Karta 1



Ortofoto med ungefärliga planeringsområdesgränser

Karta 2



Primärkartor med fastighetsbeteckningar

Handwritten notes in blue ink, possibly initials or a signature.

ÖSTERÅKERS KOMMUN
Plan- och exploateringsenheten

PLANERINGSAVTAL
2014-02-05 Dnr KS 2012/313-218

100 % av ersättningen erläggs den första dagen i månaden efter det att detaljplanen har antagits av kommunfullmäktige.

Avbryts planarbetet har kommunen rätt att ta ut ersättning för nerlagd tid.

§ 6. Tvist

Tvist på grund av detta avtal skall avgöras av allmän domstol, såvida inte parterna enas om skiljemannaförfarande.

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

ÖSTERÅKERS KOMMUN
Åkersberga 2014-08-14.



Viveka Larsson
Plan- och exploateringschef
Österåkers kommun

ARMADA BOSTÄDER
Åkersberga 2014-08-11



Leif Blomquist
VD
Armada Bostäder

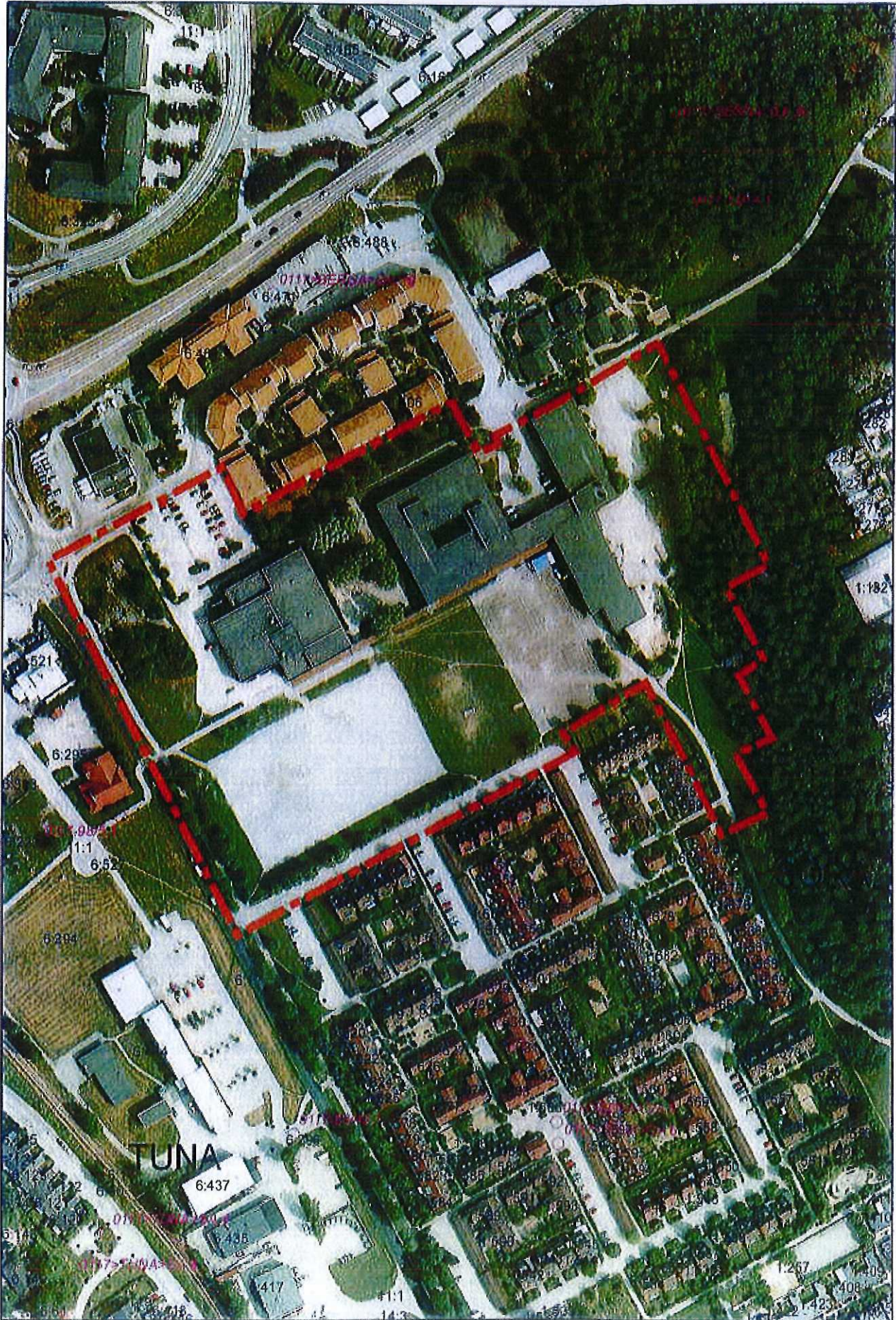
K

675

Kartbilaga 1



Handwritten signature or initials in blue ink.



----- Gräns för exploateringsområdet

Handwritten blue ink marks, including the letters 'K1' and 'B1'.

ÖVERENSKOMMELSE OM FASTIGHETSREGLERING

BERÖRDA
FASTIGHETER

Berga 6:406, Berga 11:1 och Söra 1:10 i Österåkers kommun

ÖVERENS-
KOMMELSE

Följande marköverföringar hänvisas med siffror till Bilaga D.

- Ett markområde (2) inom Berga 11:1 överförs till Berga 6:406. Ägaren till Berga 6:406 ersätter ägaren till Berga 11:1 med **624 000 kr** (400 kr/kvm*1 560 kvm)
- Markområde (3a) skall överföras från Berga 11:1 till blivande ny fastighet (3b). I markområdet (3a) innefattas även två mindre markområden som i detaljplanen är planlagda som bostadsmark (B) avsedd för avfallsändamål. Ägaren till den nybildade fastigheten (3b) ersätter ägaren till Berga 11:1 med **9 886 800 kr** (1 070 kr/kvm BTA*2 640 kvm*0,7*5 vån).
- Från Berga 11:1 skall ett markområde (5) överföras till närliggande område (11). Ägaren till markområdet (11) skall ersätta ägaren till Berga 11:1 med **829 250 kr** (1 070 kr/kvm BTA*310 kvm*0,5*5 vån).
- Från Söra 1:10 skall ett markområde (10) överföras till Berga 6:406. Ersättning skall utgå med **11 800 kr** (20 kr/kvm*590 kvm).
- Från Berga 6:406 ska den del av marken (4,6,9) som i detaljplanen är utlagd som park, lokalgata samt gc-väg med kommunalt huvudmannaskap överföras till kommunens fastighet Berga 11:1. Ingen ersättning ska utgå.

Exakta arealer för ovannämnda markområden bestäms i samband med lantmåteriförrättningen. Skiljer sig de slutgiltigt överförda arealerna med mer än 5 % från ovanstående uträkningar skall ersättningsnivåerna justeras.

FÖRRÄTTNINGS-
KOSTNADER

Förrättningskostnaderna för samtliga fastighetsbildningsåtgärder bekostas av Armada Kommunfastigheter AB.

AKTMOTTAGARE

Österåkers kommun, Armada Kommunfastigheter AB



ANSÖKAN

Denna överenskommelse utgör även ansökan om lantmäteri-förrättning.

Datum:

Datum:

.....

.....

Österåkers kommun
Berga 11:1, Söra 1:10

Armada Kommunfastigheter AB
Berga 6:406

11

Ansökan om ledningsrätt

Kommun: Österåker

Parter:

1. Österåkers Kommun (org.nr. 212000-2890) 184 86 Österåker, som lagfaren ägare av fastigheterna Berga 11:1 samt Söra 1:10.
2. Österåkersvatten AB, 556482-7946, Sågvägen 2, 184 86 Österåker

Parterna överenskommer härigenom om följande:

1. Österåkersvatten AB ansöker om ledningsrätt för de områden inom detaljplanen för Berga 6:406 m.fl. som övergår från allmän platsmark till kvartersmark och är markerade i bifogad kartskiss.

Ledningshavaren har rätt att bibehålla, underhålla och förnya befintliga underjordiska ledningar inom upplåtet utrymme.

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

2. För ledningsrätten utgår ingen ersättning.

3. Förrättningskostnaderna för denna ledningsrättsförrättning skall betalas av Österåkers kommun.

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

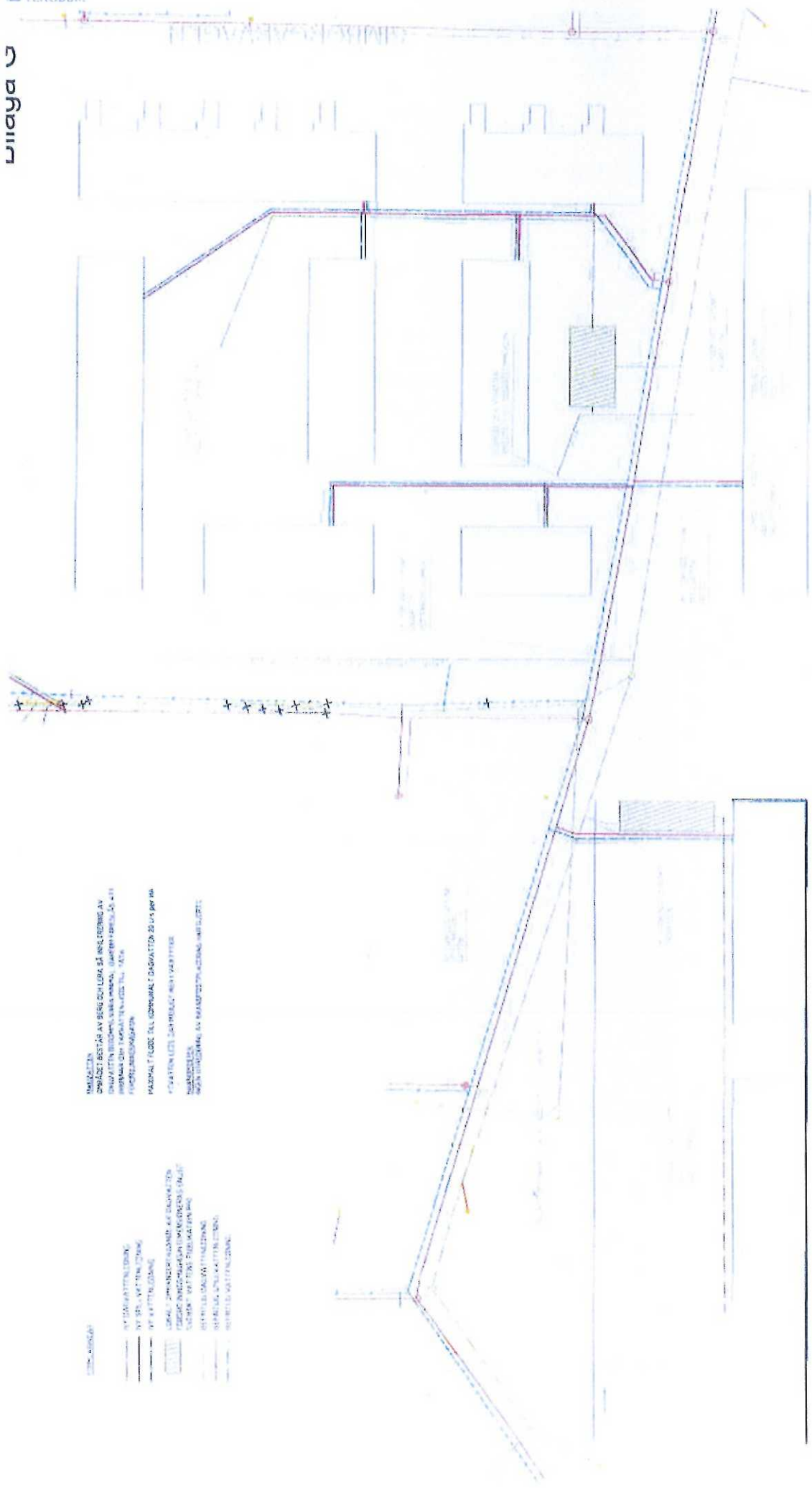
2015-04-20
Åkersberga 2014 -
Österåkers kommun



2015
Åkersberga 2014-03-04
Österåkersvatten AB



Söraskolan
Berga 6:406 m fl
7/14, Muehlen
1:200/143 2014-05-27
Pådd av: MIMO



OMRÅDET
OMRÅDET BESTÅR AV BERG OCH LÖVA SÅ INSKRIBERING AV
OMRÅDET I BERG OCH LÖVA. GÅRDEN I BERG OCH LÖVA
HÄRINNE OCH I BERG OCH LÖVA. SÅ
FÖREBEREDNINGEN
MÅNDELIG FÖRDE TILL ÖPPNINGS OCH GÅRDEN 2014 PER 14
FÖRSTÄNDELIGT LÖVA OCH GÅRDEN
MÅNDELIG
MÅNDELIG OCH MÅNDELIG OCH MÅNDELIG

OMRÅDET
BYGGSÄKRADE OCH GÅRDEN
BYGGSÄKRADE OCH GÅRDEN
BYGGSÄKRADE OCH GÅRDEN
BYGGSÄKRADE OCH GÅRDEN
BYGGSÄKRADE OCH GÅRDEN
BYGGSÄKRADE OCH GÅRDEN

BYGGSÄKRADE OCH GÅRDEN

MP 1/4

Bilaga I

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 |

K
M