

Till Kommunstyrelsen

## Redovisning av exploateringsavtal för Luffarbacken

### Beslutsförslag

#### Kommunstyrelsen beslutar:

1. Informationen noteras till protokollet.

#### Bakgrund

Ett exploateringsavtal undertecknades mellan kommunen och Platzer Bygg AB (Peab) 1996-10-11. I avtalet regleras ansvarsfördelningen rörande utförande och finansiering av olika åtgärder.

I samband med uppförandet av bostadshus inom exploateringsområdet anlades en grusad parkeringsyta istället för det i detaljplanen utmärkta parkeringsdäcket. Peab har beviljats bygglov för parkeringen. Parkeringsytan är än idag grusad och bostadsrättsföreningen vill att Peab ska utföra asfalterade parkeringsytor med tillhörande elstolpar, vilka även ska kunna användas för laddning av elbilar. En tvist har uppstått mellan Peab och bostadsrättsföreningen avseende vilken standard parkeringen ska ha och vem som ska utföra och bekosta arbetet med förbättring av parkeringen.

#### Förvaltningens slutsatser

På uppdrag av kommunstyrelsen har en genomgång av exploateringsavtalet skett för att klargöra huruvida Peab har uppfyllt samtliga sina åtaganden gentemot kommunen.

Vad gäller parkering för de boende reglerar exploateringsavtalet endast att en "farbar" parkering ska finnas. En grusad parkering kan anses vara farbar, varför kommunen i den frågan inte kan kräva mer av Peab med stöd av exploateringsavtalet.

Enligt exploateringsavtalet skulle Peab utföra en sprängning längs väg 276, vilken i dagsläget inte har utförts. Väg- och trafikenheten har dock för avsikt att diskutera frågan med Peab i samband med breddningen av väg 276. Under förutsättning att sprängningen genomförs har Peab uppfyllt samtliga åtaganden gentemot kommunen i enlighet med exploateringsavtalet. Kommunen har därmed ingenting ytterligare att ålägga Peab att utföra med stöd av exploateringsavtalet.



Sören Karlsson  
Tf. Samhällsbyggnadschef

## Exploateringsavtal för Luffarbacken

Ett exploateringsavtal träffades mellan Österåkers kommun och Platzter Bygg AB (Nu Peab) och undertecknades 1996-10-11. Avtalet reglerar vem *som ska ha ansvar för utförande* av olika åtgärder, samt vem *som ska finansiera åtgärderna*. Avtalet gäller mellan de ingående parterna.

De i exploateringsavtalet preciserade åtgärder som ska utföras och finansieras av Exploatören har till största delen genomförts av Exploatören i samband med utbyggnaden av exploateringsområdet.

Vad gäller parkeringen står i § 14 – tidplan – att ”Anläggningsarbeten ska utföras i sådan takt att anläggningarna kan tjäna bebyggelsen, tillfartsväg och parkeringar *inom respektive delområde* ska vara farbara när inflyttning sker. Definitionen ”*farbar*” är något otydlig, men en grusad parkering får anses var farbar. Detta är även den enda definitionen som finns för parkeringar i avtalet, eventuella andra uttalanden eller utfästelser i samband med försäljning gäller enbart mellan Peab och Bostadsrättsföreningen.

De åtaganden som inte har slutförts är följande:

1. Överlåtelse av kvartersmark för parkeringsändamål etc. till den *eventuellt* blivande samfällighetsföreningen.
2. Utsprängning för framtida fyrfältig vägsektion av väg 276 med erforderlig vägdränering i form av täckdike etc.
3. Utföra grundkonstruktion för kontorshuset i enlighet med sektion, bilaga 8:2.
4. Inom exploateringsområdet uppföra ca 2 500 kvm kontor enligt tidplan.

Följande förklaringar finns:

1. Ingen samfällighetsförening har bildats då Lantmäteriet anser att en gemensamhetsanläggning inte kan bildas för nuvarande parkering då det är planstridigt (planen medger kontor). Däremot har en förrättning avseende gemensamhetsanläggning för lokalgata initierats av Peab och pågår för tillfället. Parkeringsplatser behandlas inte i handläggningen.
2. Kommunens väg- och trafikenhet är medveten om att detta inte utförts. Kommunen påbörjade planeringen av breddningen på 276:an våren 2013 och sprängningsarbetena skall vara utförda senast våren 2014 enligt nu gällande tidplan.
3. Ingen grundkonstruktion för kontor har utförts eftersom kontorsbygget inte påbörjats. Se punkt 4.
4. Kontor har inte uppförts inom exploateringsområdet. Enligt § 14 – tidplan – i exploateringsavtalet ska ”Utbyggnad av detaljplaneområdet eller *delar därav* påbörjas då exploatören bedömer att marknadsmässiga förutsättningar finns”. Bedömer Peab att det inte finns marknadsmässiga förutsättningar för byggande av kontor så behöver de enligt § 14 inte påbörja något sådant byggande.

Peab har, under förutsättning att Väg- och trafikenheten får igenom en sprängning längs väg 276, uppfyllt sina åtaganden gentemot kommunen enligt exploateringsavtalet.