

Exploateringsavtal

Exploateringsområde 2

för detaljplan Hagby äng och kulle gällande del av Husby 1:5, Husby 2:112 m.fl.
i Österåkers kommun

Parter:

- Österåker kommun** (org.nr. 212000-2890), 184 86 Åkersberga, nedan kallad **Kommunen**
- Österåkersvatten** (org.nr. 556482-7946), Box 437, 18426 Åkersberga, nedan kallad **ÖSVAB**
- ÖGAB Fastighet 5 AB** (org.nr. 559036-7297), c/o österåkers Golf AB, Långhundavägen 36, 184 92 Åkersberga, som enligt köp är ägare till del av fastigheten Österåker Hagby 1:5, nedan kallad **Bolaget**
Bolaget ingår i samma koncern som Österåkers Golf AB, (org.nr 556315-4227).
- Örnholma AB** (org.nr.559073-4504), Nedan kallad **Exploatören**. Exploatören har genom aktieöverlåtelseavtal förvärvat Bolaget med tillträde efter att detaljplanen vinner laga kraft. Örnholma AB är ett helägt dotterbolag till Gillöga AB, (org.nr. 559130-2723)

Ovanstående parter är nedan gemensamt kallade **Parterna**.

Bakgrund

Kommunen har i samråd med Exploatören utarbetat ett förslag till detaljplan för Hagby äng och kulle "**Detaljplanen**" (del av Hagby 1:5, Husby 2:112 m.fl. KS 2018/0307), bilaga 1.

Det område som Detaljplanen omfattar benämns nedan "**Planområdet**". Planområdet är beläget vid Svinningevägen mellan Hagbyhöjden och Husbykullen och är cirka 18 hektar stort.

Bolaget är genom köpeavtal ägare till del av fastigheten Hagby 1:5, bilaga 2, nedan kallad **Fastigheten**, detta område utgör del av Planområdet. Det förvärvade området är ca 5 hektar stort och framgår med blå begränsningslinje av bifogad karta, se bilaga 2.

Exploatören har i aktieöverlåtelseavtal förvärvat samtliga aktier i Bolaget med tillträde senast 10 vardagar efter det att Detaljplanen vunnit laga kraft.

Exploatörens förvärv av samtliga aktier i Bolaget är endast villkorat av att Detaljplanen vinner laga kraft.

Den del av Hagby 1:5 som utgör Bolagets förvärv, se bilaga 2, kommer efter genomförd lantmåteriförrättning utgöra en egen fastighet till vilken Bolaget kommer vara ensam ägare.

Syftet med Detaljplanen är att ge möjligheter till en hållbar stadsutveckling med såväl bostäder som lokala verksamheter och service i ett mycket stationsnära läge. Detta innebär att pröva möjligheterna till ny bebyggelse i form av nya bostäder och verksamhetslokaler i en varierad bebyggelse med stadskaraktär. Detaljplanen utgör en första etapp av utbyggnadsområdet för utvecklingen av hela området kring Åkers Runö station.

Syftet med exploateringsavtalet är ett effektivt och ändamålsenligt genomförande av Detaljplanen.

§ 1 DETALJPLAN OCH TIDIGARE AVTAL

§ 1.1 Detaljplan / Exploateringsområde

Antagandehandling för Detaljplanen, bilaga 1. För genomförandet av Detaljplanen inom Fastigheten har Parterna träffat detta avtal, nedan kallat **Exploateringsavtalet**. Fastigheten som omfattas av Exploateringsavtalet kallas nedan **Exploateringsområdet**. **Exploateringsområdet** omfattar enligt Detaljplanen både kvartersmark för uppförande av ca 150 bostäder och allmän plats avseende utbyggnad av gator och park. Inom Exploateringsområdet är kvartersmarken markerad med gul färg och allmän plats markerad med gul skrafferad färg på kartbilagan, bilaga 2. Allmän plats ska senare överföras till Kommunen enligt § 2.1.

Kommunen tecknar inför antagande av Detaljplanen totalt en överenskommelse om exploatering och Tomträtt och fyra olika exploateringsavtal inklusive Exploateringsavtalet med respektive markägare inom Planområdet. Dessa avtal avser fem olika exploateringsområden, se karta bilaga 3.

§ 1.2 Tidigare avtal

Planeringsavtal finns upprättat mellan Österåkers Golf AB och Kommunen enligt vilket framgår att respektive exploatör som ingår ska bekosta sin del av plankostnaderna för detaljplanen. Planavgift ska därför inte tas ut vid bygglovsprövning.

§ 1.3

Kvalitetsprogram och andra program, policys eller riktlinjer
Exploateringsavtalet utgår från Österåkers kommuns riktlinjer för exploateringsavtal. Utöver vad som framgår av Detaljplanen (Plankartor och Plan- och genomförandebeskrivning) åtar sig Bolaget att följa det gemensamma gestaltningsprogrammet, bilaga 4 och hållbarhetsprogrammet, bilaga 5 som är framtagna för samtliga delområden inom Planområdet.

§ 2 MARKÖVERLÅTELSE OCH LANTMÄTERIFÖRRÄTTNINGAR

§ 2.1 Marköverlåtelser mellan Kommunen och Bolaget
Bolaget ska till Kommunen utan ersättning överlåta de delar inom Fastigheten som i Detaljplanen utgör allmän plats samt kvartersmark för tekniska anläggningar. Överlåtelsen sker i enlighet med ansökan och överenskommelse om fastighetsreglering mellan Bolaget och Kommunen, se bilaga 6.

De delar av Fastigheten som inte utgör allmän plats eller kvartersmark för teknisk anläggning kallas nedan **Kvartersmarken** och ägs av Bolaget.

§ 2.2 Fastighetsbildning
Kommunen ska inge ansökan om fastighetsbildning till Lantmäteriet i samråd med Bolaget. Ansökan ska innehålla marköverlåtelse i enlighet med § 2.1. Ansökan ska ske snart efter det att Detaljplanen har vunnit laga kraft. Bolaget betalar kostnaderna för lantmäteriförrättningen. Bolaget ska på Kommunens begäran vid behov biträda ansökan och vid förrättningen. Om detta avtal helt eller delvis blir ogiltigt på grund av att ansökan om fastighetsbildning inte kan inges inom föreskriven tid eller godtas av Lantmäteriet, förbinder sig Bolaget och Kommunen att förnya ansökan och överenskommelse om fastighetsreglering och i övrigt att upprätta de handlingar som krävs för att den ska kunna fullföljas på avsett sätt.

Bolaget ansöker om och bekostar alla övriga fastighetsbildningsåtgärder som krävs för Detaljplanens genomförande inom Exploateringsområdet såsom fastighetsbildning för kvartersmark, gemensamhetsanläggningar, servitut mm.

§ 2.3 Områdets skick
Bolaget ansvarar för att mark för allmän plats avlämnas i avröjt skick gällande byggnader och anläggningar.

§ 2.4 Tillträde och nyttjanderätt
Tillträde enligt § 2.1 sker när fastighetsbildningsbeslutet vunnit laga kraft. Kommunen och/eller ÖSVAB ska äga rätt att innan tillträde till allmän platsmark, som ska överföras enligt § 2.1, inom denna mark utföra förberedande arbeten för utbyggnad som exempelvis geotekniska utredningar, markprovtagning m.m.

Om det är nödvändigt att starta anläggningsarbeten inom allmän plats enligt beslutad tidsplan och innan formellt tillträde har skett ska Kommunen och/eller ÖSVAB äga rätt att tillträda marken i förtid efter skriftligt godkännande från Bolaget.

§ 2.5 Ledningsrätt
Nybildning av ledningsrätt
Bolaget medger att ledningsrätt upplåts utan ersättning för allmänna VA-

anläggningar med tillhörande anläggningar till förmån för ÖSVAB inom Kvartermarken om det skulle bli nödvändigt.
Bolaget får inte vidta åtgärder som förhindrar eller försvårar tillgängligheten till ledningsområden eller som kan skada anläggningarna inom dessa.
ÖSVAB ansöker om ledningsrätt för allmänna VA-anläggningar. Bolaget svarar för förrättningskostnaderna.

§2.6 Övriga Rättigheter

För att ge Kommunen möjlighet att upprätthålla infrastruktur avseende skyfallshantering inom Detaljplanen har avtalsservitut tecknats, se Bilaga 7.

§ 3 UTFÖRANDE OCH BEKOSTANDE AV ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

§ 3.1 Allmän plats med kommunalt huvudmannskap

Kommunen ansvarar för projektering, upphandling och anläggande av allmän plats inom Planområdet.

Bolaget ska till Kommunen erlagga verifierade faktiska kostnader för anläggande av allmän plats inklusive projektering, byggledning, samordning och kontroll, utifrån sina andelar byggrätt inom Planområdet. Andelar per exploateringsområde ska beräknas enligt de principer som redovisas i bilagd gatukostnadsfördelning, bilaga 8. Andel för gator har beräknats till 22,4 % av den totala kostnaden för utbyggnation av gator och andel för Park mm har beräknats till 13,5% av den totala kostnaden för utbyggnation av park mm.

För Kommunens interna administrativa arbete, t.ex. projektledning, samordning och granskning ersätter Bolaget Kommunen löpande i efterhand enligt för varje tidpunkt gällande timtaxa enligt § 6.1.

En budget och faktureringsplan innehållande etappindelning ska tas fram av kommunen som underlag för kommunens fakturering efter genomförd bygghandlingsprojektering. Principer för fakturering ska följa enligt nedan. Om utbyggnad av allmän plats delas upp i flera entreprenader följer samma princip för respektive entreprenad.

- Faktura ställs för nedlagda kostnader efter genomförd bygghandlingsprojektering.
- 15% av total entreprenadkostnad faktureras, enligt andelstal ovan, när entreprenad för utbyggnad av allmän plats startat.
- När bygglov sökts och startbesked erhållits ska kommunen fakturera nedlagda kostnader, justerad för redan erlagd startfaktura, motsvarande den del startbesked lämnats för. Därefter äger kommunen rätt att löpande fakturera nedlagda kostnader (kvartalsvis) utifrån samma del som startbeskedet avser.
- I det fall bygglov ej sökts senast 24 månader efter att entreprenören för allmän plats överlämnat anläggning/anläggningsdel till Kommunen äger Kommunen rätt att fakturera Bolaget/Exploatören för sina nedlagda kostnader.

Efter det att alla åtaganden enligt Exploateringsavtalet är genomförda och samtliga säkerheter är återlämnade, är Bolaget såsom ägare till Kvartermarken befriad från gatukostnadsersättning kopplad till Detaljplanen.

- § 3.2 Brandposter
Kommunen ansvarar för att säkerställa att erforderligt antal brandposter upprättas inom allmän plats. Bolaget bekostar utbyggnaden enligt samma principer för utbyggnad av allmän plats enligt gatukostnadsfördelning i § 3.1 ovan.
- § 3.3 Markföroreningar
Bolaget påtar sig allt ansvar och alla kostnader för utredningar och efterbehandling av eventuella föroreningar på överfört markområde utgörande kvartermark för tekniska anläggningar som med stöd av reglerna i miljöbalken åläggs exploitören.
Om markföroreningar påträffas i samband med utbyggnad av allmän plats, inom de markområden som överlåtits till kommunen enligt § 2.1, ansvarar Kommunen för anmälan till berörd tillsynsmyndighet. De merkostnader som hanteringen av dessa kan medföra ska bekostas av Bolaget.
- § 3.4 Konstnärlig utsmyckning inom allmän plats
Bolaget ska för konstnärlig utsmyckning inom allmän plats erlägga 15 kr per kvm ljus BTA dvs 311 565kr enligt överenskommen beräknad byggnation, inlämnat av Exploatören. Kommunen bidrar totalt med 600 000kr för konstnärlig utsmyckning inom Detaljplanen.
Arbetet med konst på allmän plats ska ske i enlighet med Österåkers konstpolicy och riktlinjer. När planen vunnit laga kraft fakturerar kommunen hela ersättningen för installation av konst för Hagby äng och kulle av Bolaget.
- § 3.5 Allmänna, kommunala VA-anläggningar
Övergripande
ÖSVAB är huvudman för den kommunala allmänna VA-anläggningen i kommunen och är ansvarig för utbyggnad av allmänna dricks-, spill- och dagvattenanläggningar som krävs för Detaljplanens genomförande. Detta inkluderar även område för pumpstation (E2). VA-utbyggnad ska samordnas med kommunens utbyggnad av allmän plats.

Förbindelsepunkt

Förbindelsepunkter för vatten och avlopp anläggs enligt den bygghandling som tas fram. Bolaget förbinder sig att lämna underlag för projektering avseende förbindelsepunkter till bygghandlingen. Bygghandlingen upprättas av Kommunen i samråd med ÖSVAB och Bolaget.

Bolaget kan sen efter överenskommelse med ÖSVAB begära ändring av förbindelsepunkternas läge. Bolaget ska ersätta ÖSVAB för samtliga merkostnader ÖSVAB har för flytt av avsättningar för VA.

Ersättningar

Bolaget finansierar de allmänna VA-anläggningarna genom betalning av anläggningsavgift motsvarande Österåkers kommuns, vid aktuell tidpunkt, gällande VA-taxa enligt nedan.

Bolaget ska till ÖSVAB erlægga följande ersättningar

A:

Anläggningsavgift motsvarande ÖSVABs faktiska kostnader för genomförandet av den allmänna VA-anläggning som anges i Exploateringsavtalet. Avgiften inklusive moms betalas löpande månadsvis för ditintills upparbetade kostnader mot faktura.

Kostnaderna för genomförandet av den allmänna VA-anläggningen debiteras till självkostnadspris och inkluderar ÖSVABs administrativa kostnader enligt §6.1.

Bolagets del av den totala kostnaden för genomförande av den allmänna VA-anläggningen är 25,6% enligt bilaga 8.

B:

Anläggningsavgift för nyttan av att vara inkopplad till den allmänna VA-anläggningen för exploateringsområdet beräknas enligt §5.8 i kommunens vid varje tillfälle gällande VA-taxa.

ÖSVAB fakturerar denna del av anläggningsavgiften löpande, allt efter som Bolaget fått godkända bygglov, enligt vid tidpunkt för godkända bygglov gällande VA-taxa.

C:

Bolaget ska erlægga anläggningsavgift för motsvarande kostnader för omledning av spillvatten från pumpstation 12 vid Sågvägen till Margretelund via nya överföringsledningar. Denna åtgärd krävs för att möjliggöra exploatering i Åkersbergas västra delar i vilket Exploateringsområdet ingår. Avgiften är 4 500 kr exkl. moms per bostadsenhet/lägenhet. Avgiften erläggs samtidigt med anläggningsavgift enligt B ovan, vid erhållet godkänt bygglov. Avgiften indexregleras med förändringen av entreprenadindex (E84) från värdetidpunkten (januari 2022) till betalningstidpunkten. Avgiften ska dock inte sättas lägre än vad som anges ovan.

Anläggningsavgifter ska erläggas med moms.

§ 4 UTFÖRANDE OCH BEKOSTANDE AV ÖVRIGA ANLÄGGNINGAR

§ 4.1 Allmänt om byggnation på kvartersmark
Bolaget ska inom Kvartersmarken uppföra omkring 150 bostäder och en lokal, i bottenvåning av flerbostadshus. Bolaget ansvarar för att utbyggnaden på

kvartersmark genomförs så att de boende som flyttar in i området kan nå allmän plats.

Bolaget ansvarar för och bekostar projektering och genomförande av anslutnings- och återställandearbeten som behöver göras på intilliggande fastigheter eller allmän plats som en följd av Bolagets bygg- och anläggningsarbeten. För åtgärder utanför Fastigheten ska projektering och återställande utföras i samråd med berörd fastighetsägare eller ÖSVAB och Kommunen.

Byggnader och anläggningar inom Kvartersmarken ska i huvudsak utformas i enlighet med gestaltningsprogrammet och hållbarhetsprogrammet, bilaga 4 och 5.

I syfte att säkerställa byggnationens gestaltning ska Bolaget samråda med Kommunen, exploateringsenheten, innan ansökan om bygglov lämnas in. Bolaget är medvetet om att förslag till förstärkningsåtgärder ska tas fram i samband med ansökan om bygglov.

För lokal ska Bolaget uppvisa för Kommunen att man försökt hyra ut lokalen i minst två år, efter att Detaljplanen vunnit Laga kraft, innan annan upplåtelseform kan godkännas.

- § 4.2 Gemensamhetsanläggningar på kvartersmark
Bolaget ska på egen bekostnad ansöka om att inrätta erforderliga gemensamhetsanläggningar inom Kvartersmarken. För förvaltning av bildade gemensamhetsanläggningar ska vid behov bildas en samfällighetsförening. Bolaget ansöker om och bekostar en sådan förrättning hos lantmäterimyndigheten. Tills dess att samfällighetsförening är bildad ansvarar och bekostar Bolaget för förvaltning av gemensamma anläggningar tills dess att de överlämnats till samfällighetsföreningen för förvaltning.
- § 4.3 Dagvatten
Exploatören förbinder sig att följa riktlinjer enligt den dagvattenutredning som är framtagen för Detaljplanen vid byggnation inom Kvartersmarken. Exploatören ska ansluta dagvatten från Kvartersmarken till kommunal ledning/dike i allmän platsmark. Innan anslutning till kommunalt dagvattennät ska fördröjning anordnas inom kvartersmark. Bolaget förbinder sig att följa Kommunens dagvattenstrategi vid utbyggnad inom kvartersmark
- § 4.4 Avfallshantering
För enbostads-, par- rad- och kedjehusen ska hanteringen av avfall ske genom kärl inom kvartersmark. Avfallsbehållare och dylikt placeras och skärmas av enligt gestaltningsprinciper framtagna för Planområdet. Hanteringen av avfall bör ske så att avfallsfordon inte behöver köra in på kvartersmark. För flerbostadshusen ska avfallshanteringen ske genom gemensamma soprum i bottenplan av byggnaderna alternativt fristående sophanteringsutrymmen inom den egna kvartersmarken. Det ska finnas möjlighet till komplett källsortering inom dess utrymmen. Hanteringen av avfall bör i första hand ske så att avfallsfordon inte behöver köra in på kvartersmark utan kan parkera längs med huvudslingan. Om avfallsfordon behöver nyttja kvartersmark för

hämtning ska vägar inom kvartersmark anläggas så att de är farbara med sedvanliga avfallsfordon fram till avfallsutrymmen utan att avfallsfordonen behöver backa.

§ 4.5

Parkering och mobilitetsåtgärder

Parkering för bostäder ska anordnas inom Kvartersmarken. Bolaget förbinder sig att följa i planbeskrivningen angivna bestämmelser angående antal platser för bilparkering respektive cykelparkering.

För enbostads-, par- rad- och kedjehusen: Antalet bilparkeringsplatser för boendeparkering ska beräknas efter 10,0 bilplatser per 1 000 kvm ljus BTA byggrätt och för besöksparkering 1,0 bilplatser per 1 000 kvm ljus BTA. För cykelparkering ska anordnas 25 platser per 1 000 kvm ljus BTA inom kvartersmark.

För flerfamiljshusen: Antalet bilparkeringsplatser för boendeparkering ska beräknas efter 5,0 bilplatser per 1 000 kvm ljus BTA byggrätt och för besöksparkering 1,0 bilplatser per 1 000 kvm ljus BTA. För cykelparkering ska anordnas 25 platser per 1 000 kvm ljus BTA inom kvartersmark.

Om flera fastigheter bildas ska parkering för respektive fastighet kunna redovisas genom fastighetsrättslig rättighet (se vidare §4.2) eller parkeringsavtal på tillfredställande sätt, avstämning ska ske med Kommunen, exploateringsavdelningen, inför ansökan om bygglov.

§ 4.6

Ledningar för el, telekommunikationer, fjärrvärme

Kommunen ska i samråd med ledningssägare och berörda kommunala förvaltningar svara för samordning av ledningsdragning och de eventuella ledningsflyttar som krävs för exploaterings genomförande.

Bolaget bekostar sådan ledningsomläggning inom kvartersmark som är nödvändig till följd av exploateringen.

Befintliga anläggningar ska hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden.

§ 5

VILLKOR UNDER BYGGTIDEN/GENOMFÖRANDE

§ 5.1

Tidplan

Kommunen och ÖSVAB har, i samråd med Bolaget, upprättat en preliminär huvudtidplan för exploateringen, se bilaga 9. Om avvikelser sker/riskerar att ske mot huvudtidplanen ska samtliga berörda exploatörer inom Planområdet informeras utan fördröjning. Parterna ska gemensamt upprätta en detaljerad tidplan som visar utbyggnad av allmänna anläggningar och utbyggnad inom Kvartersmarken senast 3 månader efter att Detaljplanen vunnit laga kraft.

§ 5.2

Samordning

Kommunen ansvarar för att såväl projektering som arbeten för genomförande av all utbyggnad inom allmän platsmark samordnas mellan samtliga exploatörer inom Planområdet. Resultatet av samordningen ska dokumenteras

och finnas tillgänglig för Parterna under projektering och genomförande. Kommunen ska utse en person som är samordningsansvarig och med vilken Parterna löpande ska kunna stämma av frågor om samordning.

Om inte Parterna överenskommit om annat så påbörjar Kommunen och ÖSVAB arbetet med att ta fram handlingar inför upphandling så snart Detaljplanen vunnit laga kraft, Bolaget ska vid behov bistå i arbetet.

Vid bygghandlingsprojektering ska kalkyl tas fram för utbyggnad av VA och allmän plats.

Efter att Kommunen och ÖSVAB skickat ut handlingarna på upphandling och erhållit priser för iordningställande av allmän plats ska Kommunen informera samtliga exploatörer om de vid det tillfället kända aktuella kostnaderna som betalplanen kommer att utgå ifrån.

Samtliga exploatörer inom Planområdet är skyldiga att samordna sina entreprenader med övriga berörda aktörer inom Planområdet.

Granskningsrutiner av bygghandlingar för allmän plats ska upprättas av Kommunen i samråd med Bolaget och ÖSVAB. Bolaget har rätt att utse en bygglidare med bygglidarkompetens som kan granska större ändrings och tillägsarbeten, ÄTOR, och även bistå kommunen i bygglidningen av entreprenaden vid behov.

§ 5.3 Markföroreningar

Delar av Planområdet har tidigare varit odlingsmark vilket kan innebära förhöjda halter av flera tungmetaller.

Markområdena ska inte innehålla högre halter av föroreningar än vad som är godtagbart med hänsyn till planerad användning och uppfylla

Naturvårdsverkets generella riktlinjer gällande känslig markanvändning.

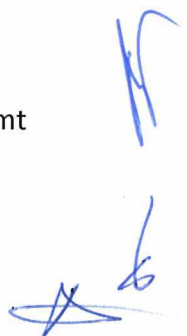
Bolaget ansvarar för eventuella kompletterande markmiljöutredningar samt har kostnadsansvaret för den sanering av markföroreningar som kan erfordras för genomförande av Detaljplanen.

Överskottsmassor kan återanvändas inom området om föroreningshalter i massorna är under gränsen för mindre än ringa risk enligt Naturvårdsverkets handbok Återvinning av avfall i anläggningsarbeten 2010:1. I annat fall behöver anmälan ske till tillsynsmyndighet (kommun eller länsstyrelse beroende på massornas föroreningshalt). Tillsynsmyndigheten beslutar hur massorna ska hanteras.

§ 5.4 Fornlämningar

I angränsning till planområdet finns flera fornlämningar. Den utförda arkeologiska utredningen visar dock att antalet tidigare icke kända fornlämningar är få.

Om arkeologiskt fynd dock påträffas i samband med utbyggnad av kvartersmark ansvarar Bolaget för anmälan till berörd tillsynsmyndighet samt bekostar de åtgärder som tillsynsmyndigheten kan kräva.



Om arkeologiskt fynd påträffas i samband med utbyggnad av allmän plats ansvarar Kommunen för anmälan till berörd tillsynsmyndighet. De merkostnader som hanteringen av dessa kan medföra läggs till kostnaden för allmän plats enligt § 3.

- § 5.5 Byggetablering mm
Parterna ska överenskomma om de etableringsområden som byggande inom Kvarterensmarken respektive allmän plats kommer att behöva. Den part som behöver åtkomst till mark utanför sitt överenskomna etableringsområde ska inhämta skriftligt tillstånd från markägaren.
Bolaget ska med staket på erforderligt sätt avgränsa arbetsområdet och byggetableringsytan. Bolaget ska tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlitad entreprenör, håller sig inom arbetsområdet och byggetableringsytan. Avgränsningen ska finnas på plats, vara besiktad och godkänd av kommunen före igångsättning av entreprenaden.
Efter att utbyggnad av allmän plats genomförts och blivit upplåten för allmänheten erfordras polistillstånd för byggetablering på densamma och debiteras då enligt taxa
Bolaget svarar för samtliga kostnader för etableringsytorna.

- § 5.6 Byggtrafik och störningar
Byggtrafik till och från Exploateringsområdet ska ske så att störningarna begränsas i möjligaste mån. Bolaget ska särskilt redovisa trafikavstängningar och andra åtgärder som påverkar nyttjande av allmän plats. Hänsyn ska tas till säkra och funktionella allmänna gång- och cykelstråk, busshållplatser mm under byggtiden. Bolaget ansvarar för och bekostar upprättande av trafikordningsplaner samt säkerställer att dessa görs i god tid innan avstängning.

§ 6 ADMINISTRATIVA KOSTNADER OCH SÄKERHET

- § 6.1 Administrativa kostnader
Bolaget ska ersätta Kommunen och ÖSVAB ekonomiskt för åtaganden enligt Exploateringsavtalet. Detta innefattar ersättning för verkliga kostnader för upphandling, projektering, byggledning, samordning, utbyggnad, besiktning samt kommunens och ÖSVABs interna administrationskostnader i samband med projektet och utbyggnaden av de allmänna anläggningarna.
Personalkostnader debiteras löpande enligt vid varje tidpunkt gällande timtaxa.

- § 6.2 Säkerhet
För det rätta fullgörandet av samtliga åtaganden och förpliktelser som åligger Bolaget enligt Exploateringsavtalet, ska erforderlig säkerhet, som Kommunen och ÖSVAB kan godkänna, ställas senast när Bolaget undertecknar Exploateringsavtalet.



I samband med att ny ägare tillträder Bolaget, för närvarande Exploatören enligt aktieöverlåtelseavtal, ska ny säkerhet ställas, som ersätter tidigare utfärdad säkerhet, av den som tillträder Bolaget.

§ 7 ÖVRIGT

§ 7.1 Tillstånd, lov, godkännanden

Bolaget ansvarar för inhämtning av erforderliga tillstånd, lov och godkännanden enligt särskild lagstiftning, och svarar för samtliga kostnader härför.

§ 7.2 Information, marknadsföring

Bolaget förbinder sig att utan kostnad för Kommunen eller ÖSVAB kontinuerligt informera allmänheten med skyltar om pågående byggnadsarbeten och andra arbeten som har samband med genomförandet av Detaljplanen.

§ 7.3 Överlåtelse av hela eller delar av exploateringsområdet

Bolaget förbinder sig vid vite att vid varje överlåtelse av fast egendom som omfattas av Exploateringsavtalet antingen (i) göra förbehåll om att varje ny ägare till alla delar övertar kvarstående förpliktelser enligt Exploateringsavtalet, inklusive denna vitesklausul till förmån för Kommunen och ÖSVAB eller(ii) att låta Bolaget kvarstå vid sina förpliktelser gentemot Kommunen och ÖSVAB även efter överlåtelsen av den fasta egendomen. Vitet ska motsvara kostnaderna för fullföljande av kvarstående förpliktelser enligt Exploateringsavtalet. Kopia av avtal om överlåtelse av fast egendom som omfattas av Exploateringsavtalet ska tillsändas Kommunen och ÖSVAB.

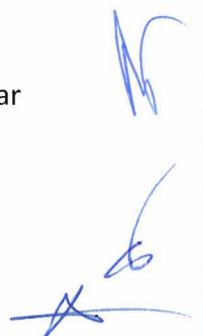
Bolaget ska dock inte ha en skyldighet att göra sådant förbehåll när fast egendom överläts till förvärvare som förvärvar äganderätt till tomt/småhusenhet eller till bostadsrättsförening som förvärvar fast egendom i syfte att upplåta bostadsrätt till föreningens medlemmar. Bolaget kvarstår då vid sina förpliktelser gentemot Kommunen och ÖSVAB efter överlåtelsen.

§ 7.4 Överlåtelse av detta avtal

Bolaget ska i samband med överlåtelse av hela eller del av Fastigheten till annan part, tillse att tillräcklig säkerhet utställs, till ersättande av säkerhet enligt § 6.2 ovan. Kommunen och ÖSVAB avgör vad som utgör tillräcklig säkerhet.

Även efter att hela eller del av Fastigheten har övergått till ny ägare ansvarar Bolaget för att en exploatering av den överlåtna fastigheten genomförs i enlighet med vad Bolaget har åtagit sig i Exploateringsavtalet.

Bolaget får efter Kommunens skriftliga medgivande frånträda hela eller delar av Exploateringsavtalet genom att överlåta tillämpliga delar på den nya ägaren.



§ 7.5 Tvist

Tvist mellan Kommunen och/eller ÖSVAB och Bolaget som gäller tolkningen eller tillämpningen av detta avtal ska prövas av svensk allmän domstol på Kommunens hemort (Attunda tingsrätt i första instans).

§ 7.6 Giltighet

Exploateringsavtalets giltighet är villkorat av att:

- Österåkers kommunfullmäktige senast 2023-05-01 godkänner Exploateringsavtalet genom beslut som därefter vinner laga kraft
- Detaljplanen, utan betydande förändring, antas av Österåkers kommunfullmäktige senast 2023-05-01 genom beslut som därefter vinner laga kraft

Om någon av dessa förutsättningar inte uppfylls är Exploateringsavtalet till alla delar förfallet utan rätt till ersättning för någondera parten om Parterna inte är överens om annat



Signaturer

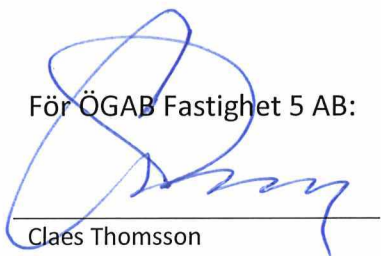
Detta avtal har upprättats i fyra likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Ort och datum Akersberga 11/11 2022

För Österåker kommun

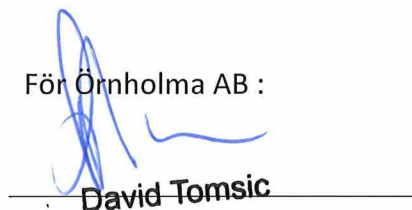
För Österåkersvatten AB

För ÖGAB Fastighet 5 AB:



Claes Thomsson

För Örnholma AB :



David Tomsic



Mats Lundin

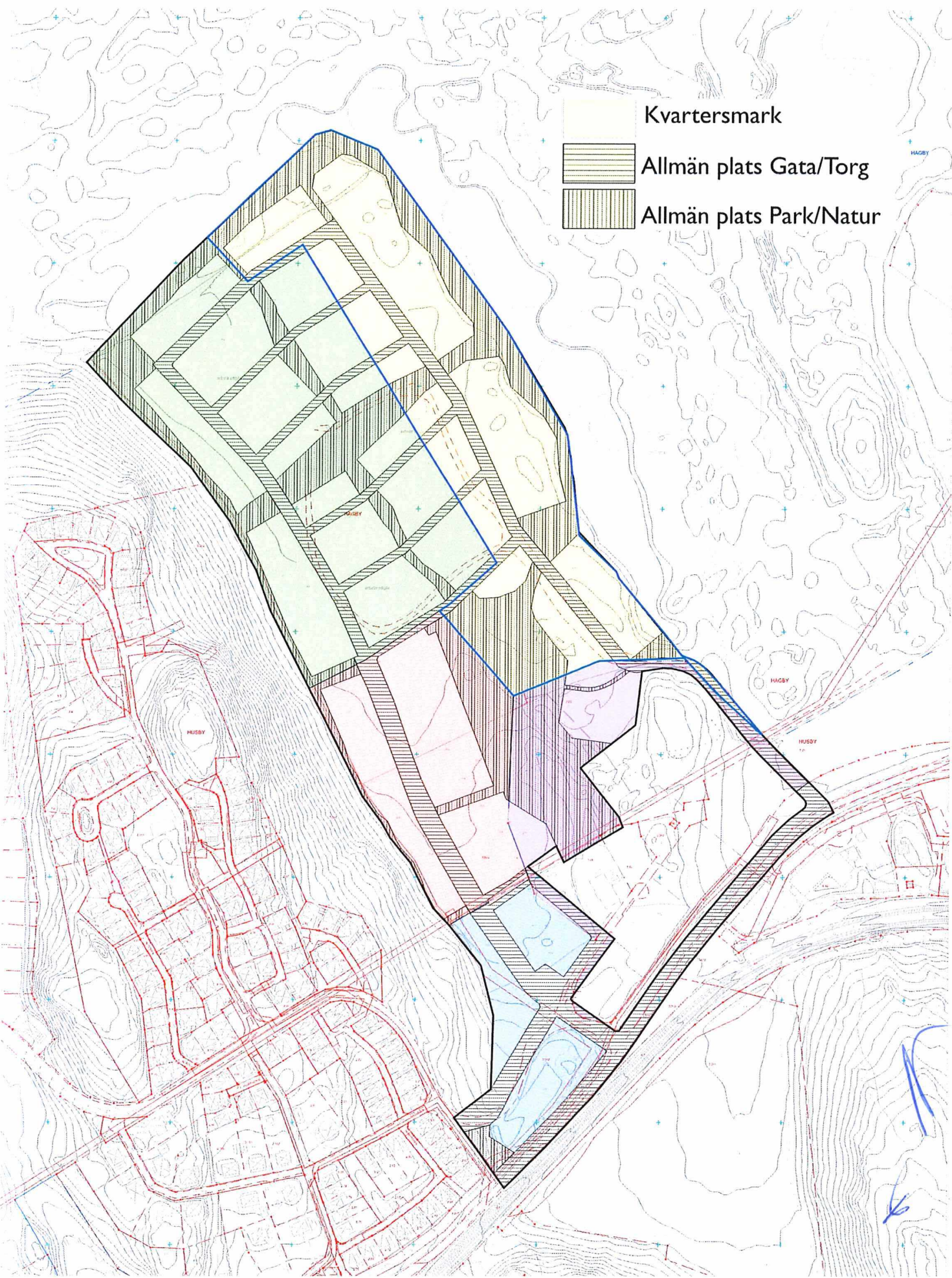
Bilagor

Exploateringsavtalet utgörs av detta exploateringsavtal (detta dokument) samt följande bilagor:

- Bilaga 1 Detaljplan, antagandehandling (Biläggs ej)
- Bilaga 2 Fastigheten
- Bilaga 3 Exploateringsområden
- Bilaga 4 Gestaltningprogram (Biläggs ej)
- Bilaga 5 Hållbarhetsprogram (Biläggs ej)
- Bilaga 6 Överenskommelse om Fastighetsreglering, Allmän plats
- Bilaga 7 Överenskommelse om servitut, Skyfallshantering
- Bilaga 8 Principer kostnadsfördelning för utbyggnad av allmänna anläggningar
- Bilaga 9 Preliminär huvudtidplan

Bilagor som ej bilagts återfinns i planhandlingarna

Exploateringsavtal Hagby äng och kulle, etapp 1



Bilaga 3

Exploateringsavtal hagby äng och kulle, etapp 1



Handwritten blue scribbles.

Bilaga 6
Exploateringsavtal

ANSÖKAN OCH ÖVERENSKOMMELSE OM FASTIGHETSREGLERING

Österåkers kommun, org. nr. 212000-2890, nedan kallad "Kommunen", ägare av Husby 3:3 och ÖGAB Fastighet 5 AB, org. nr. 559036-7297, nedan kallad "Bolaget", ägare med vilande lagfart till del av Hagby 1:5, ansöker härmed om fastighetsreglering enligt detta avtal.

Kommunen och Bolaget är nedan var för sig kallade "Part" och gemensamt kallade "Parterna".

Bakgrund

Denna överenskommelse utgör bilaga till exploateringsavtal mellan Parterna, nedan kallat "Exploateringsavtalet", vid genomförande av förslag till detaljplan för Hagby Äng och Kulle etapp 1 (del av Husby 1:5 m.fl.), nedan kallad "Detaljplanen".

1 § Marköverlåtelse

Samtliga markområden inom den del av Österåker Hagby 1:5 som är markerad med blå linje och som i Detaljplanen utgör allmän plats och kvartersmark för teknisk anläggning (E), skall genom fastighetsreglering överföras från del av Österåker Hagby 1:5 till fastigheten Österåker Husby 3:3, se skrafferingsmarkerade områden på bilaga A.

Överlåtelsen ska gälla med de mindre förändringar som kan komma att vidtas vid kommande fastighetsbildningsförrättning utan ändring av villkoren i övrigt.

2 § Ersättning

För marköverlåtelse enligt 1 § utgår ingen ersättning.

3 § Tillträde

Tillträde till markområde enligt 1 § sker när fastighetsbildningen har vunnit laga kraft.

Bilaga 6
Exploateringsavtal

4 § **Ansökan om fastighetsbildning samt erläggande av förrättningskostnader**

Kommunen ansvarar för att ansökan inlämnas så snart denna överenskommelse undertecknats av Parterna. Bolaget bekostar fastighetsregleringen. Bolaget biträder härmed ansökan.

Parterna ska erhålla varsin aktkopia.

5 § **Ändringar av överenskommelse**

Ändringar eller tillägg till denna överenskommelse ska vara skriftliga och undertecknade av Parterna för att vara gällande.

6 § **Giltighet**

Detta avtals giltighet är villkorat av att:

- Österåkers kommunfullmäktige senast 2023-04-30 godkänner Exploateringsavtalet genom beslut som därefter vinner laga kraft,
- Detaljplanen, utan betydande förändring, antas av Österåkers kommun senast 2023-04-30 genom beslut som därefter vinner laga kraft,

Om någon av dessa förutsättningar inte uppfylls är denna överenskommelse till alla delar förfallet utan rätt till ersättning för någondera parten om Parterna inte är överens om annat.



Bilaga 6
Exploateringsavtal

Denna överenskommelse är upprättad i fyra likalydande exemplar varav Parterna tagit varsitt, ett har tagits av Österåker Golf AB och ett utgör ansökan till lantmäterimyndigheten.

Åkersberga den.....

Åkersberga den..... 11/11 2022

För Österåkers kommun

För ÖGAB Fastighet 5 AB

Namn

Claes Thomsson

Mats Lundin

För Österåker Golf AB

Claes Thomsson

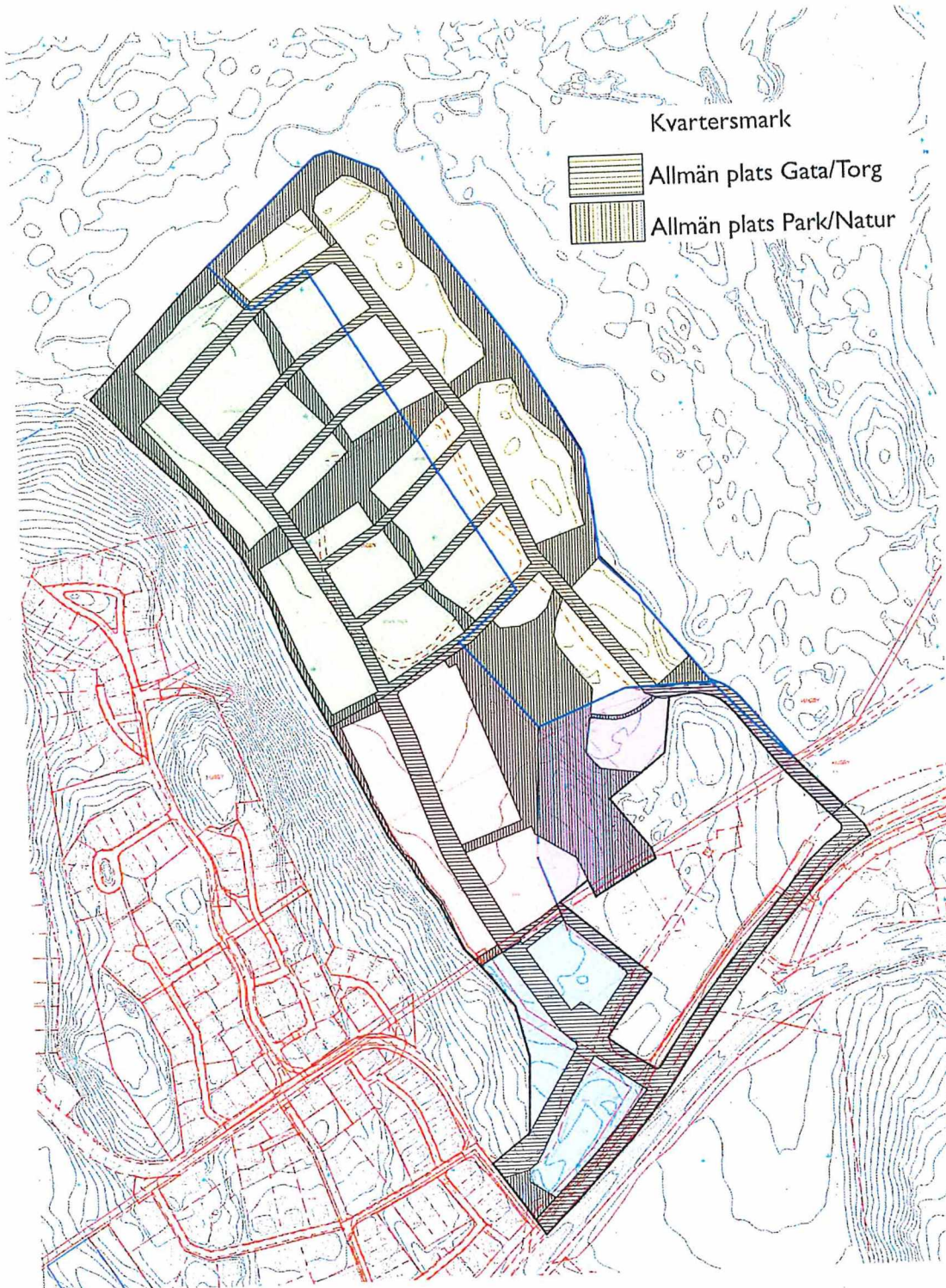
Mats Lundin

Bilagor:

A. Karta



Bilaga 6
Exploateringsavtal

Kartbilaga A



(Handwritten blue signature)

SERVITUTSAVTAL

- Parter** **Österåker kommun** (212000-2890), lagfaren ägare till fastigheten Österåker Husby 3:3, nedan kallad Förmånsfastigheten
- ÖGAB Fastighet 5 AB** (orgnr 559036-7297), ägare genom köp och vilande lagfaren ägare till del av fastigheten Österåker Hagby 1:5, nedan kallad Belastad fastighet
- Bakgrund** **§ 1**
- Detta servitutsavtal träffas för att ge Österåker kommun möjlighet att upprätthålla infrastruktur avseende skyfallshantering inom förslag till detaljplan för Hagby äng och kulle, etapp 1 (nedan kallad *Detaljplanen*).
- Servituts-upplåtelse** **§ 2**
- Till förmån för:** Husby 3:3 (nedan kallad *Förmånsfastigheten*)
Belastar: Del av Hagby 1:5 (nedan kallad *Belastad fastighet*)
- Belastad fastighet medger Förmånsfastigheten rätt att anlägga, bibehålla, underhålla, reparera, förnya och utföra tillsyn av tekniska anläggning för skyfallshantering med erforderliga tillbehör (nedan benämnd *Anläggningen*) på Belastad fastighet.
- Upplåtelsen avser blåmarkerade områden på bifogad karta, betecknad med n₅ i Detaljplanen, bilaga 1.
- Förskrifter** **§ 3 Förmånsfastighetens huvudsakliga rättigheter och skyldigheter**
- Ägaren till Förmånsfastigheten har rätt att:*
- Inom servitutsområdet ta bort växtlighet som är till hinder för Anläggningen.
 - Utan särskild ersättning till Belastad fastighet, ta erforderlig väg inom fastigheten för att nå Anläggningen. I den mån det kan ske utan avsevärd olägenhet ska fastighetsägarens anvisningar om väg och vägval därvid följas.
- Ägaren till Förmånsfastigheten ska:*
- Utöva de rättigheter som följer med servitutsrätten så att Belastad fastighet inte belastas mer än nödvändigt.
 - Vid planerade åtgärder ska ägaren till Förmånsfastigheten ta kontakt med ägaren till Belastad fastighet innan arbetet påbörjas och om möjligt träffa överenskommelse om arbetets utförande. När arbetena är avslutade ska ägaren till Förmånsfastigheten återställa marken i förutvarande eller
- 
- 

likvärdigt skick. Eventuella skador i samband med arbete får regleras i efterhand enligt gällande rätt.

- Vid akuta åtgärder får ägaren till Förmånsfastigheten genomföra arbete utan föregående kontakt med ägaren till Belastad fastighet. Ägaren till Belastad fastighet ska dock så snart det kan ske, underrättas om vidtagna åtgärder. Eventuella skador i samband med arbete får regleras i efterhand enligt gällande rätt.

§ 4 Belastad fastighets huvudsakliga skyldigheter

Ägaren till den Belastade fastigheten får inte:

- Inom upplåtet utrymme spränga, schakta, borra, uppföra byggnad eller anläggning, plantera träd eller annan växtlighet, anordna upplag eller vidta andra åtgärder som kan medföra skada på Anläggningen och/eller dess funktion eller att återställning efter arbete med Anläggningen avsevärt fördyras eller försvåras.

Ersättning

§ 5

För upplåtelsen utgår ingen ersättning.

Tillträde

§ 6

Ägaren till Förmånsfastigheten har rätt att tillträda servitutsområdet när båda parter undertecknat denna överenskommelse.

Servitutets upphörande

§ 7

Vid ändrad markanvändning har ägaren till Förmånsfastigheten rätt att upphäva servitutet utan godkännande av ägaren till Belastad fastighet.

Inskrivning

§ 8

Servitutet enligt detta avtal får inskrivas i fastighetsregistret när fastighetsbildning enligt köp av del av Hagby 1:5, Belastad fastighet, vunnit laga kraft. Ägaren till Förmånsfastigheten ansvarar för att ansöka om och bekosta inskrivning.

Fastighetsöverlåtelse

§ 9

Ägaren till Belastad fastighet är vid en eventuell överlåtelse av fastigheten skyldig att upplysa köparen om servitutet om överlåtelsen sker innan inskrivning enligt § 8 har skett.

Handwritten signature and initials in blue ink, located at the bottom right of the page.

Giltighet

§10

Om Detaljplanen inte vinner laga kraft förfaller detta avtal i sin helhet.

Detta avtal har upprättats i tre likalydande exemplar, varav parterna tagit var sitt och det tredje till lagfaren ägare av Hagby 1:5

..... *Akersberga 11/11 2022*
Ort och datum Ort och datum

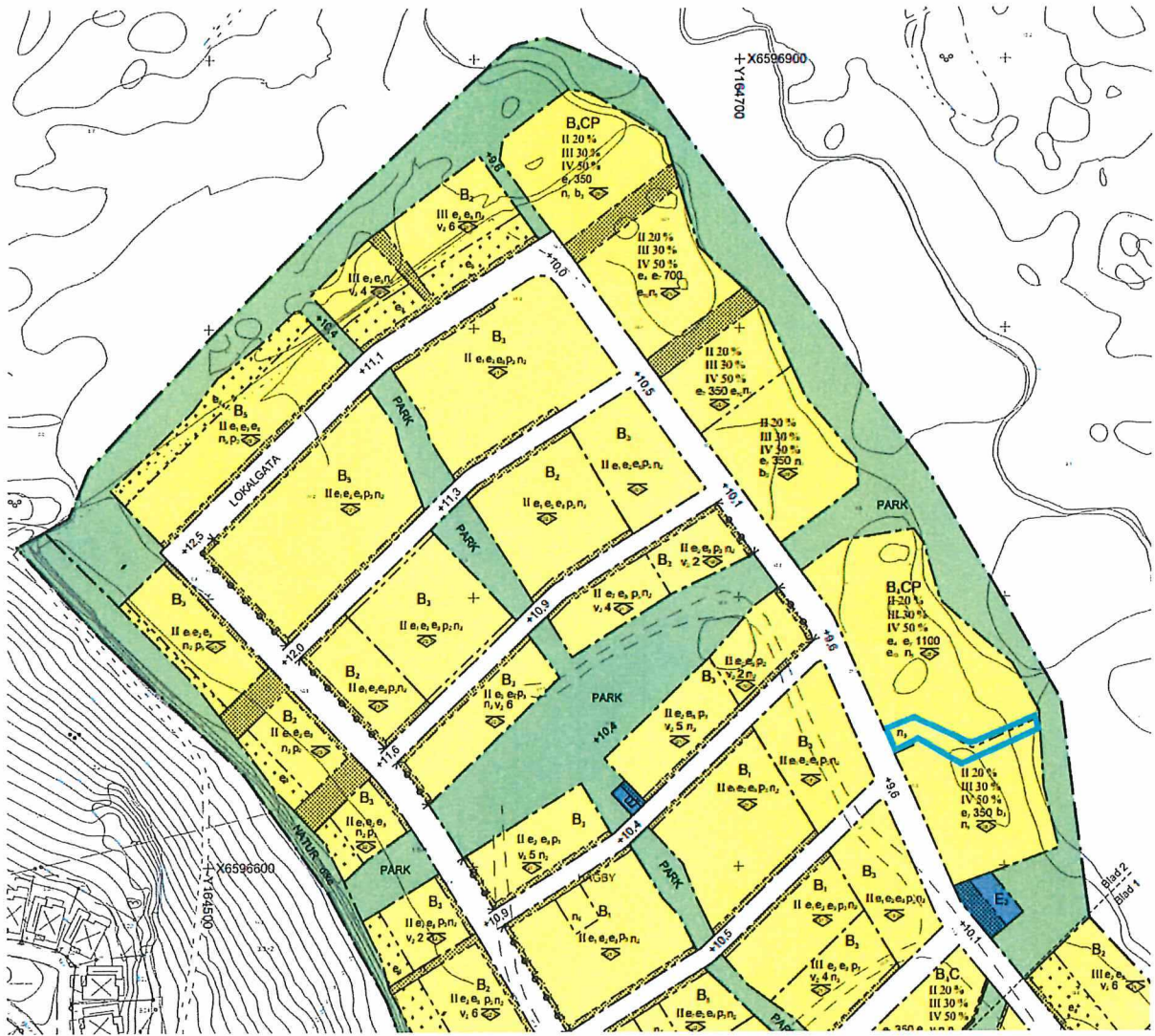
.....
För Österåker Husby 3:3 För del av Österåker Hagby 1:5
.....
Namnförtydliganden *Claes Thomsson, Mats Lundin*
.....
Claes Thomsson, Mats Lundin

Avtalet godkännes av lagfaren ägare till Österåker Hagby 1:5

Akersberga 11/11 2022
.....
Ort och datum

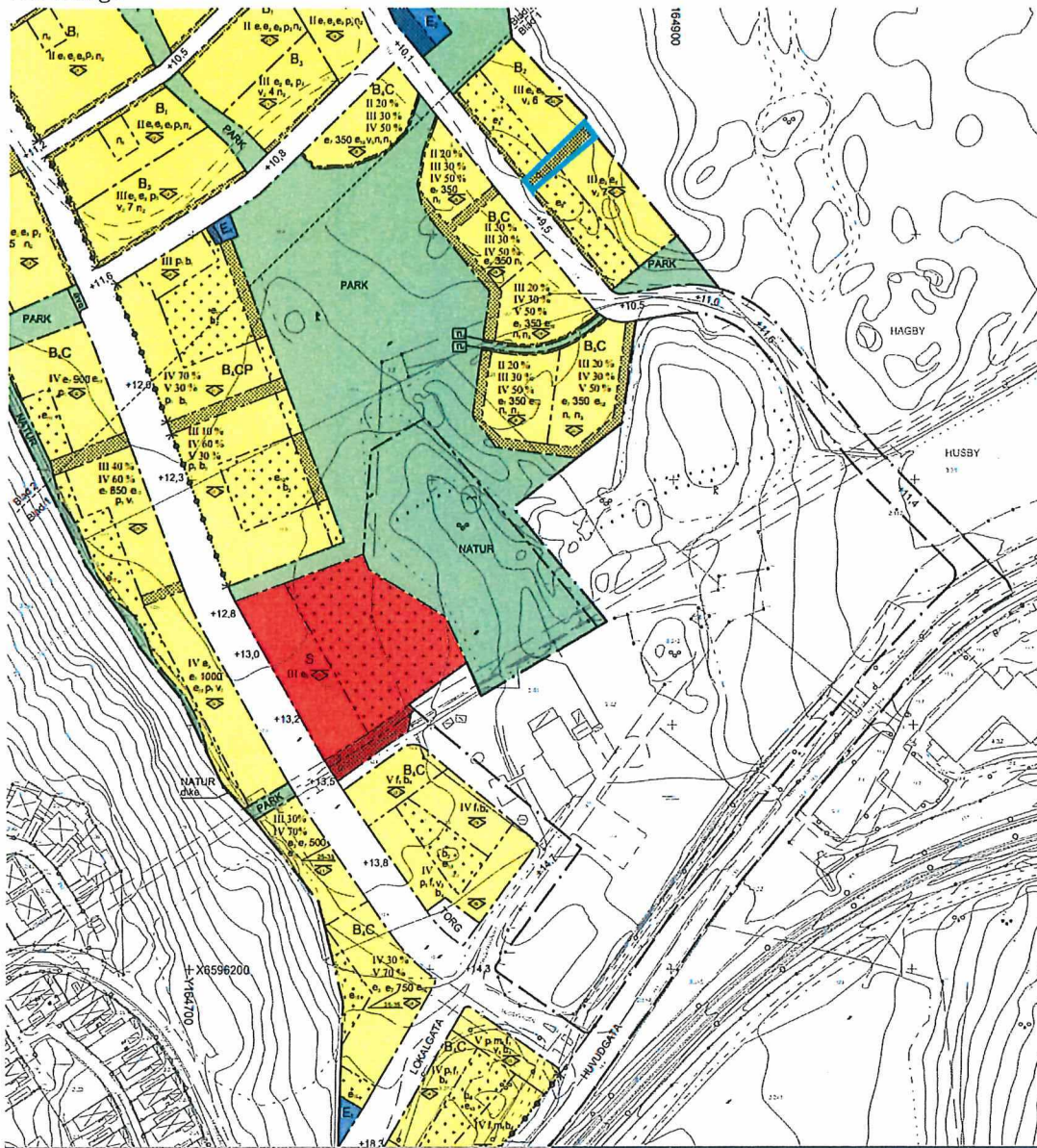
.....
Österåker Hagby 1:5
.....
Claes Thomsson, Mats Lundin

[Handwritten marks]



[Handwritten signature]

Kartbilaga



A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized, overlapping letters, is located in the bottom right corner of the page.

Fördelning av exploateringskostnader i projekt Hagby Äng och Kulle etapp 1

Projekt Hagby Äng och Kulle omfattar nya detaljplaner för nya bostäder nära Åkers-Runö tågstation. Planläggning och utbyggnad kommer att ske i två etapper. Etapp 1 omfattar ca 950 bostäder i både flerbostadshus och småhus. Etapp 2 omfattar preliminärt ca 400 bostäder i flerbostadshus. Allmän plats inom området ska ha kommunalt huvudmannaskap och anläggningarna (gator, park och VA mm) avses byggas ut av kommunen. En kalkyl för utbyggnaden inom etapp 1 har tagits fram av AFRY på uppdrag av byggherrarna inom etapp 1. Kommunen har utifrån denna tagit fram ett förslag till fördelning av kostnader för utbyggnaden utifrån andelstal. Då kommande Etapp 2 bedöms ha nytta av delar av utbyggnad inom Etapp 1 ska byggherrar/markägare inom etapp 2 också delta i finansiering av dessa delar. Beräknade andelstal för respektive byggherre samt finansieringsansvar för olika gator redovisas nedan.

Nedan redovisas en procentuell fördelning av exploateringskostnader mellan de olika byggherrarna/markägarna i projektet utifrån andelstal grundade på markanvändning (småhus, radhus/parhus/kedjehus respektive flerbostadshus) samt ovannämnda kalkyl. Fördelning av den ersättning som ska erläggas av respektive byggherre/markägare ska ske utifrån den slutliga faktiska kostnaden för respektive anläggningsdel.

Gator inom etapp 1 har delats upp i princip utifrån hur de ska finansieras dvs vilka byggherrar som ska dela på kostnader för respektive gata. Projektet kräver också en ombyggnad av del av Svinningevägen utmed Hagby Äng och kulle etapp 1 och 2 och kostnaden för denna ska också fördelas enligt nedan.

Kostnader för park mm föreslås fördelas utifrån andelstal för hela området (etapp 1 och 2).

För VA-kostnaden har fördelning för kostnader enligt § 3.5 punkt A i exploateringsavtalet beräknats enligt andelstal utifrån Personequivivalent-tal

Kostnader ska fördelas enligt följande:

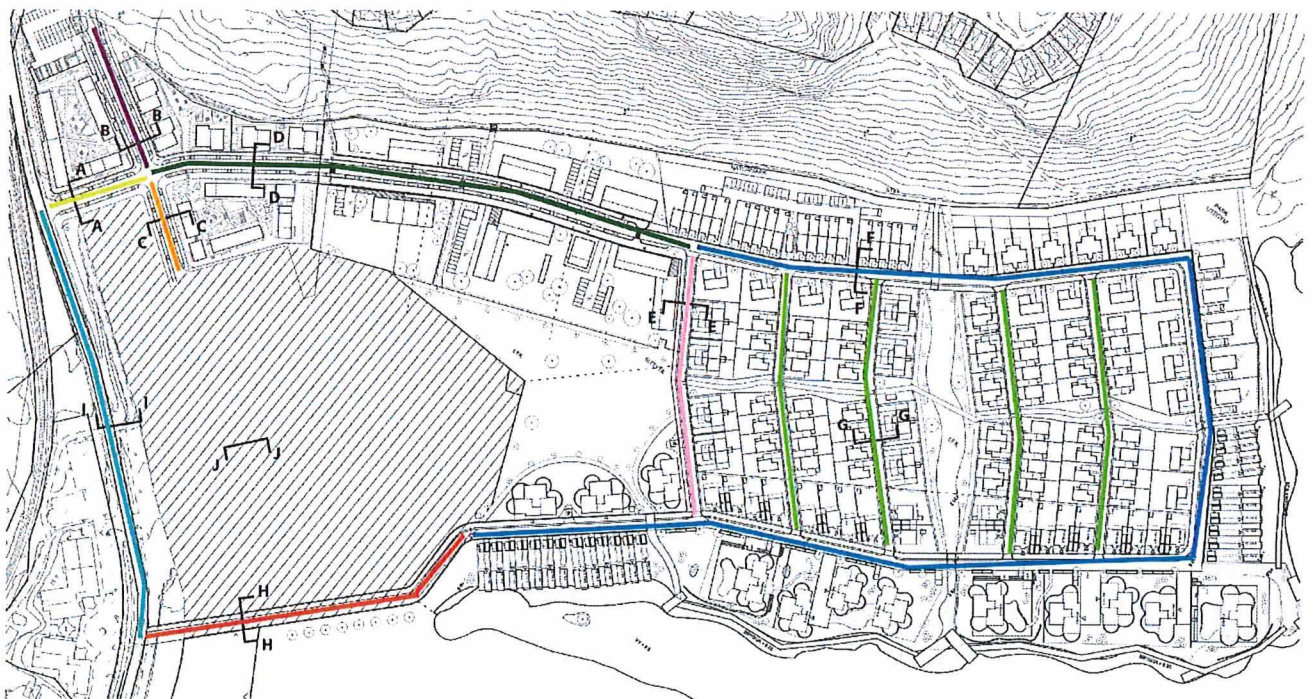
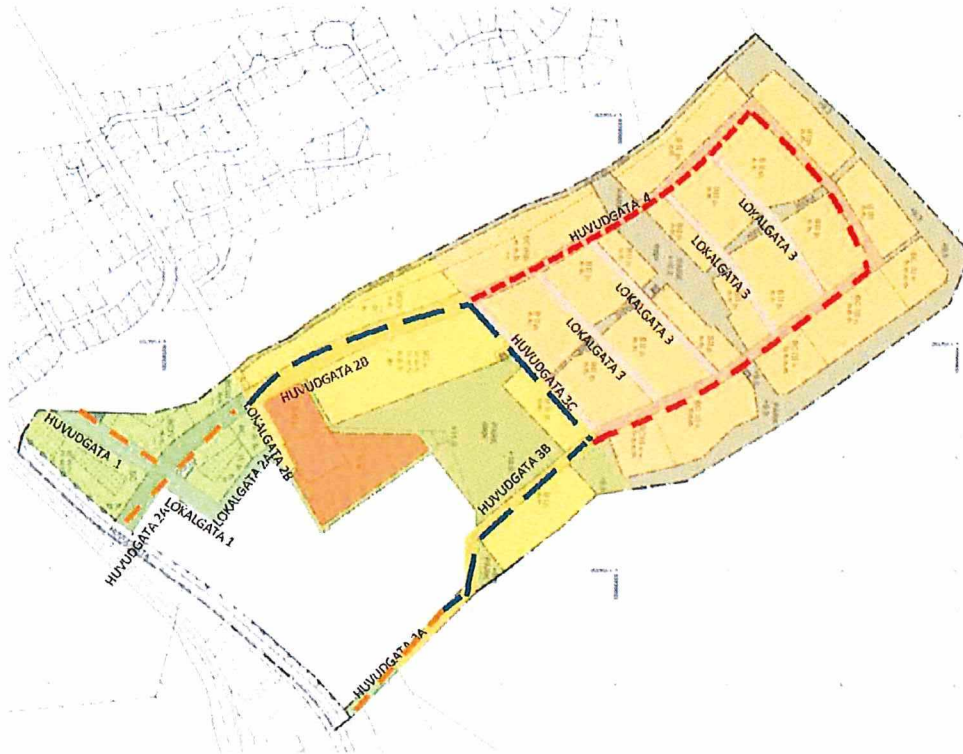
Byggherre	Gator % avseende etapp 1.	Park mm % avseende etapp 1.	VA % avseende anläggningsavgift, se § 3.5 punkt A i exploateringsavtal (efter avdrag för Turbinen E2)
Österåker Golf Fastigheter AB	38,1 %	15,3 %	23,9 %
ÖGAB Fastighet 5 AB	22,4 %	13,5 %	25,6 %
ÖGAB Fastighet 6 AB	10,3 %	14,8 %	25,5 %
Magnolia (tomträtt)			19,3 %
Kommunen (avser tomträttsområdet)	12,0 %	14,3 %	
Förskola etapp1	0,9 %	0,8 %	1,0 %
L T Hagby Äng och Kulle AB (Micke&Myran) E1	1,9 %	2,7 %	4,7 %
Förskola etapp 2	0,2 %	0,7 %	
L T Hagby Äng och Kulle AB (Micke&Myran) E2	14,2 %	37,9 %	(fast belopp)

Nedan redovisas fördelning av andelstal på respektive byggherre samt fördelning på olika gator inom området med karta som visar de olika gatorna.

<u>Andelstal</u>				
Byggherre	Hustyp	Bostads- enheter	Andelstal	Summa andelstal
<u>Norra delen</u>				
Österåker Golf Fastigheter AB	Villor	7	1	7
	Radhus mrr	131	0,8	105
				112
ÖGAB Fastighet 5 AB	Radhus mrr	30	0,8	24
	FB	81	0,6	49
				73
<u>Mellersta delen</u>				
ÖGAB Fastighet 5 AB	Radhus mrr	13	0,8	10
	FB	27	0,6	16
				27
MickeMyran E1 (etapp 1)	FB	40	0,5	20
ÖGAB Fastighet 6 AB	FB	216	0,5	108
Kommunen	Förskola	1,20	5	6
<u>Södra delen</u>				
Magnolia Tomträtt	FB	350	0,3	105
MickeMyran E2 (etapp 2)	FB	556	0,5	278
Kommunen (etapp 2)	Förskola	1,00	5	5
Summa exkl Turbinen E2				450
MickeMyran E2	FB	556	0,5	278

<u>Gator</u>				
<u>Södra delen</u>	Andelar	Längd	Bredd	
Huvudgata 1 (B-B)	733	145	15,6	Samtliga byggherrar och Micke&Myran E2 delar på denna
Huvudgata 2A (A-A, D - D)	733	160	18,1	Samtliga byggherrar och Micke&Myran E2 delar på denna
Lokalgata 1 (C-C)	388	60	15,6	Kommunen och Micke&Myran E2 bekostar denna
Lokalgata 2A (J-J)		70	8,5	Redovisat med Kommunen 50%, Micke&Myran E2 50%
Lokalgata 2B (J-J)		50	8,5	Kommunen och förskola E1 bekostar denna 50/50
<u>Södra o mellersta delen</u>				
Huvudgata 2B (D-D)	450	215	17,5	Samtliga byggherrar etapp 1 delar på denna
Huvudgata 3A (H-H)	727	110	11,5	Samtliga byggherrar E1 och Micke&Myran E2 delar på denna exkl förskola E1
Huvudgata 3B (F-F)	444	235	10,5	Samtliga byggherrar E1 delar på denna exkl förskolan
Huvudgata 3C (E-E)	450	150	9,5	Samtliga byggherrar E1 delar på denna
<u>Norra delen</u>				
Huvudgata 4 (F-F)	184	785	10,5	Byggherrar i norra delen delar på denna
Lokalgata 3 (G-G)	184	610	6,8	Redovisat med Ö.G.Fastigheter AB 80%, ÖGAB Fastigheter 5 AB 20%
<u>Svinningevägen (I-I)</u>	722	415		Samtliga byggherrar E1 och Micke&Myran E2 delar på denna exkl förskolor
<u>Park mm</u>	733			Samtliga byggherrar E1 och Micke&Myran E2 delar på denna

Vägsektioner och benämningar



Prel huvuddtplan projekt Hagby Ång och kulle, Österåker kommun

Bilaga 9

Aktivitet	2 0 2 0				2 0 2 1				2 0 2 2				2 0 2 3				2 0 2 4				2 0 2 5				2 0 2 6				2 0 2 7				2 0 2 8				2 0 2 9			
	kv 1	kv 2	kv 3	kv 4	kv 1	kv 2	kv 3	kv 4	kv 1	kv 2	kv 3	kv 4	kv 1	kv 2	kv 3	kv 4	kv 1	kv 2	kv 3	kv 4	kv 1	kv 2	kv 3	kv 4	kv 1	kv 2	kv 3	kv 4	kv 1	kv 2	kv 3	kv 4	kv 1	kv 2	kv 3	kv 4				
Detailplan																																								
Samrådshandling Samråd 20181019 - 1119																																								
granskningshandling																																								
Granskning																																								
Antagande / Laga kraft																																								
eventuell överklagan förslutning ca 1 år																																								
Arbä																																								
Remavtal / markanvisning																																								
Exploateringsavtal / genomförande																																								
Marköverlåtelse																																								
Fastighetsbildning																																								
Markförstärkningar (Uppfyllnad, KC (både allmän plats och kvartersmark))																																								
Allmänna anläggningsat																																								
Förprojekttering/systemhandling																																								
Projekttering/gator																																								
Upphandling																																								
Utbyggnad arbetsgator																																								
Finansiering																																								
Projekttering park																																								
Upphandling																																								
Utbyggnad																																								
Bestånder																																								
Projekttering																																								
Bygglöv																																								
Utbyggnad Södra Hagby																																								
dito Mellerta Hagby																																								
dito Norra Hagby																																								
Inflytning																																								