

Tjänsteutlåtande

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Karolina Mehlqvist

Datum 2022-11-14

Dnr 2022/0278

Till Kommunstyrelsen

Exploateringsavtal för Hagby äng och kulle etapp 1.

Sammanfattning

Avtalen innebär bland annat att utbyggnaden av allmänna anläggningar och finansieringen av dessa säkerställs, att kommunen och exploatörerna är överens om erforderliga fastighetsrättsliga åtgärder i enlighet med detaljplaneförslaget. Avtalen ligger även till grund för medfinansiering av erforderliga infrastrukturåtgärder för omledning av spillvatten från pumpstation 12 vid Sågvägen till Margretelund via nya överföringsledningar.

Beslutsförslag

Kommunstyrelsen föreslår Kommunfullmäktige besluta

Exploateringsavtalen för Hagby äng och kulle, etapp 1 utgörandes av följande fyra avtal: exploateringsavtal för *del av fastigheten Österåker Hagby 1:5, exploateringsområde 1*, exploateringsavtal för *del av fastigheten Österåker Hagby 1:5, exploateringsområde 2*, exploateringsavtal för *del av fastigheten Österåker Hagby 1:5, exploateringsområde 3* samt exploateringsavtal för *del av fastigheterna Österåker Husby 2:21,3:41, 2:112 samt hela Österåker Husby 1:2, exploateringsområde 4* godkänns.

Bakgrund

Detaljplanen utgör etapp 1 av utbyggnaden av Hagby äng och kulle och följer huvudsakligen riktlinjer enligt planuppdrag med syfte att ge möjligheter till en hållbar stadsutveckling med såväl bostäder som lokala verksamheter och service i ett mycket stationsnära läge.

Ett i dagsläget rimligt antagande skulle ge drygt 950 bostadsenheter fördelat på flerbostadshus och småhusbebyggelse samt lokaler och en förskola för ca 150 barn.

I syfte att reglera marköverlåtelse, fördelning av kostnader för utbyggnad av allmänna anläggningar, principer för genomförande med mera för Hagby äng och kulle, etapp 2 samt del av etapp 1 har ramavtal upprättats KS 2022/0043 med en av exploatörerna. Exploateringsavtalet följer de principer som upprättades i ramavtalet.

Exploateringsavtalen ingås med de fastighetsägande bolagen ÖGAB Fastighet 6 AB, ÖGAB Fastighet 5 AB, Österåkers Golf Fastigheter AB och L T Hagby Äng och Kulle AB. Bolagen ÖGAB Fastighet 5 AB samt Österåkers Golf Fastigheter AB ägs av Österåkers golf AB men kommer efter laga kraft överlåtas till Gillöga respektive Nordr. För ÖGAB Fastighet 6 AB ägs bolaget av kommunen. Bolaget L T Hagby Äng och Kulle AB ägs idag av Liljestrand AB och Turbinen Förvaltning AB. Se bilaga 1 för exploateringsområden inom Detaljplanen.

Tjänsteutlåtande

Huvudsakligt innehåll i förslagen till exploateringsavtal

Exploateringsavtalen reglerar i huvudsak:

- Vilken mark som ska överlåtas till kommunen i egenskap av allmän plats och former för detta överlåtande.
- Kostnadsfördelning
- Nödvändiga fastighetsregleringar, inklusive servitutsupplåtelser
- Krav på byggnation inom framtida Allmän platsmark
- Krav på byggnation inom framtida Kvartersmark
- Föreskrifter för sanering om föroreningar skulle påträffas
- Föreskrifter för hur fornlämningar som finns inom området ska hanteras. Samt vad som gäller om ytterligare fornlämningar påträffas.
- Säkerheter för Exploatörernas åtaganden
- Avtalens överlåtelsemöjligheter

Övriga avtal för planens genomförande

- För planens genomförande har Servitutsavtal mellan Kommunen och Österåker Golf AB tecknats, för säkerställande av höjder och skyfallshantering.
- För anslutning av dagvatten till damm utmed planområdet har Österåkersvatten AB och Österåker golf AB ingått avtal.

Avtalen bilägges.

Förvaltningens slutsatser

Exploatörerna bekostar samtliga åtgärder inom kvartersmark, som krävs för att genomföra detaljplanen.

Exploatörerna bekostar utbyggnad av allmänna anläggningar genom att erlægga sin andel av de verifierade faktiska kostnaderna för anläggande av allmän plats inklusive projektering, byggledning, samordning och kontroll, utifrån sin andel av byggrätt inom Planområdet. För gemensam konstnärlig utsmyckning inom allmän plats ska Bolaget erlægga 15 kr per kvm ljus BTA.

Kommunen kommer få tillkommande kostnader för drift och skötsel av gator och parkmark när området är utbyggt. Exploatörerna överlåter utan ersättning mark för allmän plats som regleras till kommunens fastighet Husby 3:3. Exploatören bekostar samtliga förrättningskostnader.

Bilagor

1. Exploateringsområden inom Detaljplanen
2. Exploateringsavtal, Exploateringsområde 1

Tjänsteutlåtande

3. Exploateringsavtal, Exploateringsområde 2
4. Exploateringsavtal, Exploateringsområde 3
5. Exploateringsavtal, Exploateringsområde 4
6. Övriga avtal för planens genomförande

Kent Gullberg
Samhällsbyggnadsdirektör

Fredrik Nestor
Mark- och etableringsdirektör

Digitala Signaturer