

Tjänsteutlåtande

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Till kommunstyrelsen

Fredrik nestor

Datum 2016-04-18

Dnr KS 2016/ 0356

Återköp av del av kommunens fastighet Runö 7:69 inom projektet detaljplan Västra Kanalstaden

Sammanfattning

Kommunen och Runö Fastigheter HB träffade ett samarbetsavtal, rörande planläggning och genomförande av Västra Kanalstaden, Johannelund, Täljöberg och Täljövik-Näsängen med omgivning 2010-05-04. I enlighet med samarbetsavtalet 7 § p.3 förvärvade kommunen ett område för ny båtuppläggningsplats.

Beslutsförslag

Kommunstyrelsen besluta

Godkänna att Samhällsbyggnadsförvaltningen låter fastighetsaffären återgå.

Bakgrund

Kommunen och Österåker Näs Fastighets Handelsbolag, numera Runö Fastighets HB, träffade ett samarbetsavtal 2010-05-04 för att klarlägga vissa utgångspunkter och villkor för detaljplaneläggning och genomförande av den fördjupade översiktsplanen för Täljöviken, 2006-08-28. I avtalet bestäms bl.a. grunderna för fastighetsregleringar för genomförande av kommande detaljplaner. Vid tidpunkten för samarbetsavtalets tecknande var parterna överens om att TBK´s båtuppläggningsplatser skulle flyttas till ett markområde i södra delen av handelsbolagets del av Kanalstaden. Detta specifika behov av området motiverade att i samarbetsavtalet inta ett villkor att handelsbolaget till kommunen skulle överlåta området för 100 000 kr. Det har senare visat sig att bl a områdets naturvärden omöjliggör en sådan användning. Med anledning av detta har Runö Fastighets HB nu begärt att köpet skall återgå.

Förvaltningens slutsatser.

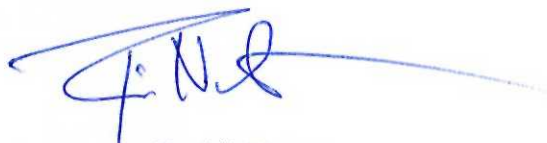
När samarbetsavtalet träffades planerade kommunen att ett område för båtverksamhet skulle planeras i området, se område 3 bilaga 3 samarbetsavtalet. Då det inte längre är aktuellt att planera för båtverksamhet i området ställer sig förvaltningen bakom att låta köpet återgå till Runö Fastighets HB som också skall täcka alla med affären uppstående kostnader.

Bilagor

1. Samarbetsavtal 2010-05-04



Kent Gullberg
Samhällsbyggnadschef



Fredrik Nestor
Exploateringschef

SAMARBETSAVTAL

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

1 § Parter och fastighetsinnehav

Mellan Österåkers 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 detaljplanläggning 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 genomförandeansvar 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

SAMARBETSAVTAL
Västra Kanalstaden, Johannelund, Täljöberg, Täljövik-Näsängen

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 ettvarit 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 ljus 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 E

7 § Marköverlåtelse

Som anges ovan skall parterna i exploateringsavtalen ange vilka marköverlåtelse, som skall genomföras 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 exploatörer 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 överföras 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 upplägningsplats 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 överföras 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 avpassas så, att den medger en exploatering som innebär en byggrätt för bostäder motsvarande **ca. 10 000 m²** ljus 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: "NB" and "L" with arrows pointing to the text above.

- * 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 brygga 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: NB, M, S, E

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 bygglov 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 exploatören/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 utföraransvaret vara motiverat. Kommunen utför då anläggningarna och kostnaden för detta regleras som exploateringsbidrag i till detaljplaneetappen hörande exploateringsavtal.

HB
S

SAMARBETSAVTAL
Västra Kanalstaden, Johannelund, Täljöberg, Täljövik-Näsängen

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 genomförandansvar 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 kvalitetssäkring 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

f

M

SAMARBETSAVTAL
Västra Kanalstaden, Johannelund, Täljöberg, Täljövik-Näsängen

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

Åkersberga 2010-10-01

Österåkers kommun

Ingela Gaudner Sundstäm

Johanne Bokell
JOHNE BOKELL

Åkersberga 2010-09-20

Österåkersvatten AB

[Signature]

.....

Stockholm 2010-05-12

Österåker Näs Fastighets Handelsbolag

Erik Spervaag Magnus Bilde

[Signature]
forbjörn Åkerfeldt

Bevittna:

[Signature]
CLAS-GÖRAN HERRDÄRD

.....

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

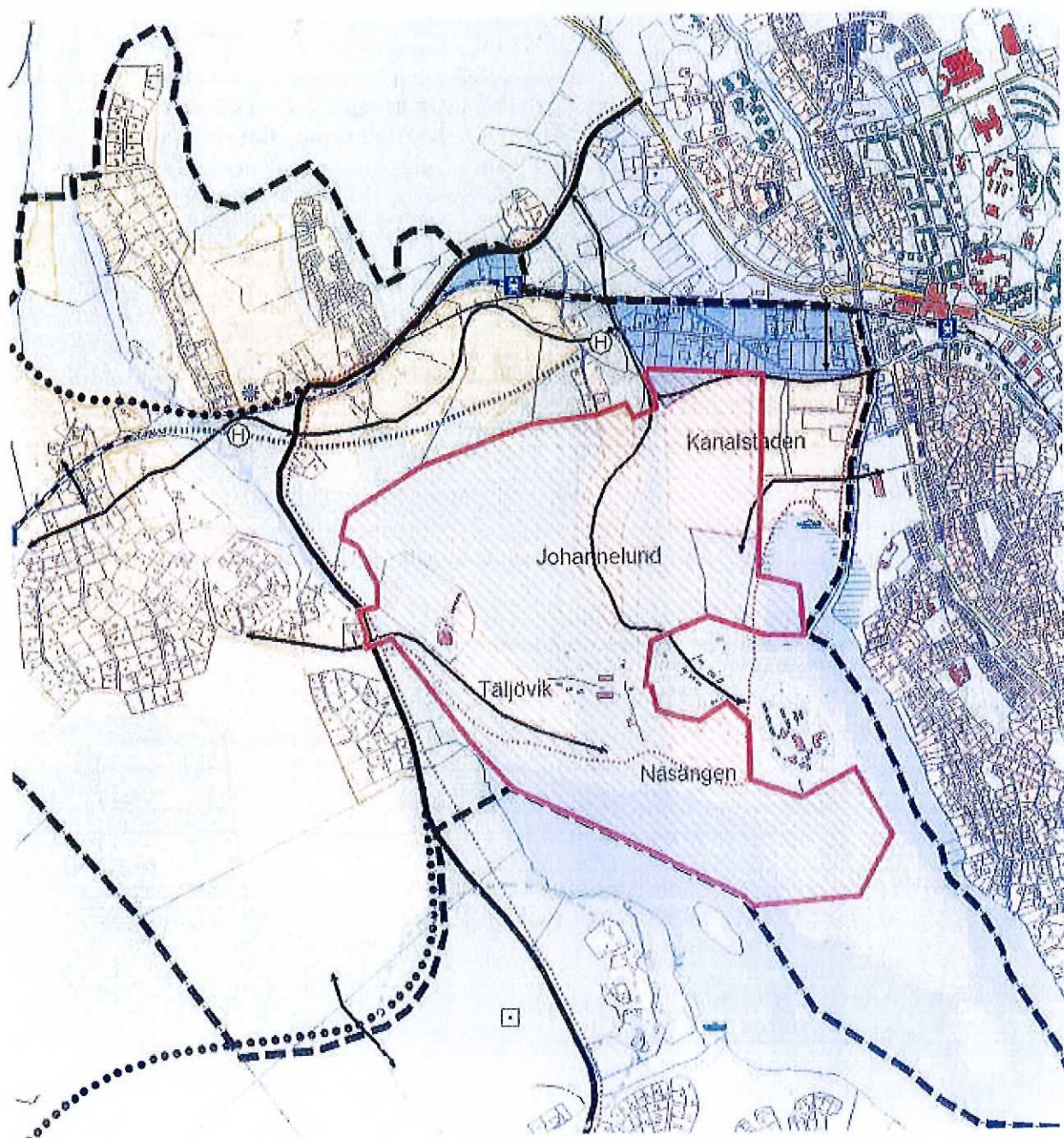
MB
S

S

SAMARBETSAVTAL

Västra Kanalstaden, Johannelund, Täljöberg, Täljövik-Näsängen

Karta över avtalsområdet



Avtalsområdets utsträckning

MB
/

8

SAMARBETSAVTAL

Västra Kanalstaden, Johannelund, Täljöberg, Täljövik-Näsängen

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

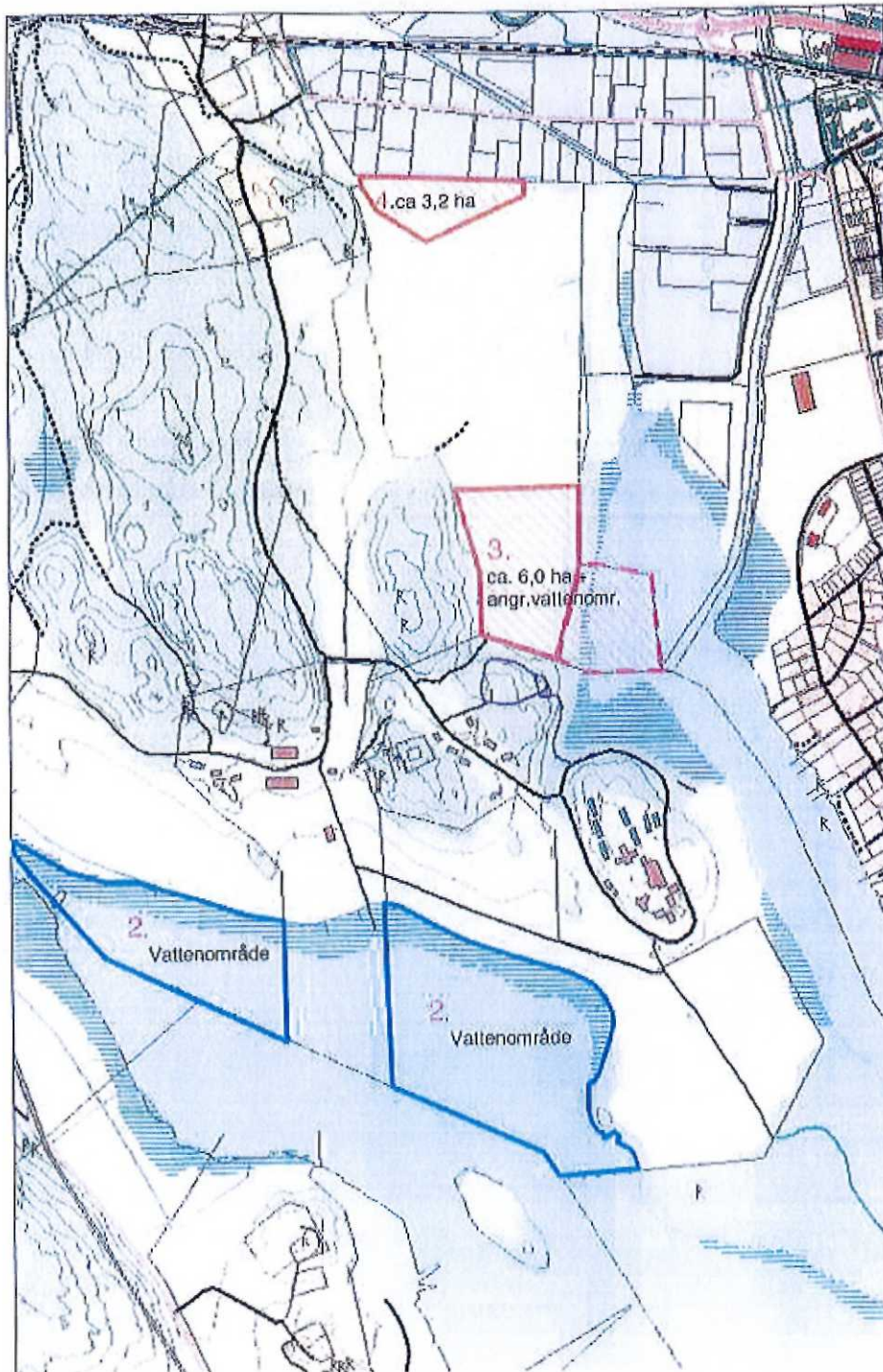
Österåkers Näs Fastighets Handelsbolag


Erik Spewer

Magnus Breda

Torbjörn Åkerfeldt

SAMARBETSAVTAL

Västra Kanalstaden, Johannelund, Täljöberg, Täljövik-Näsängen

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



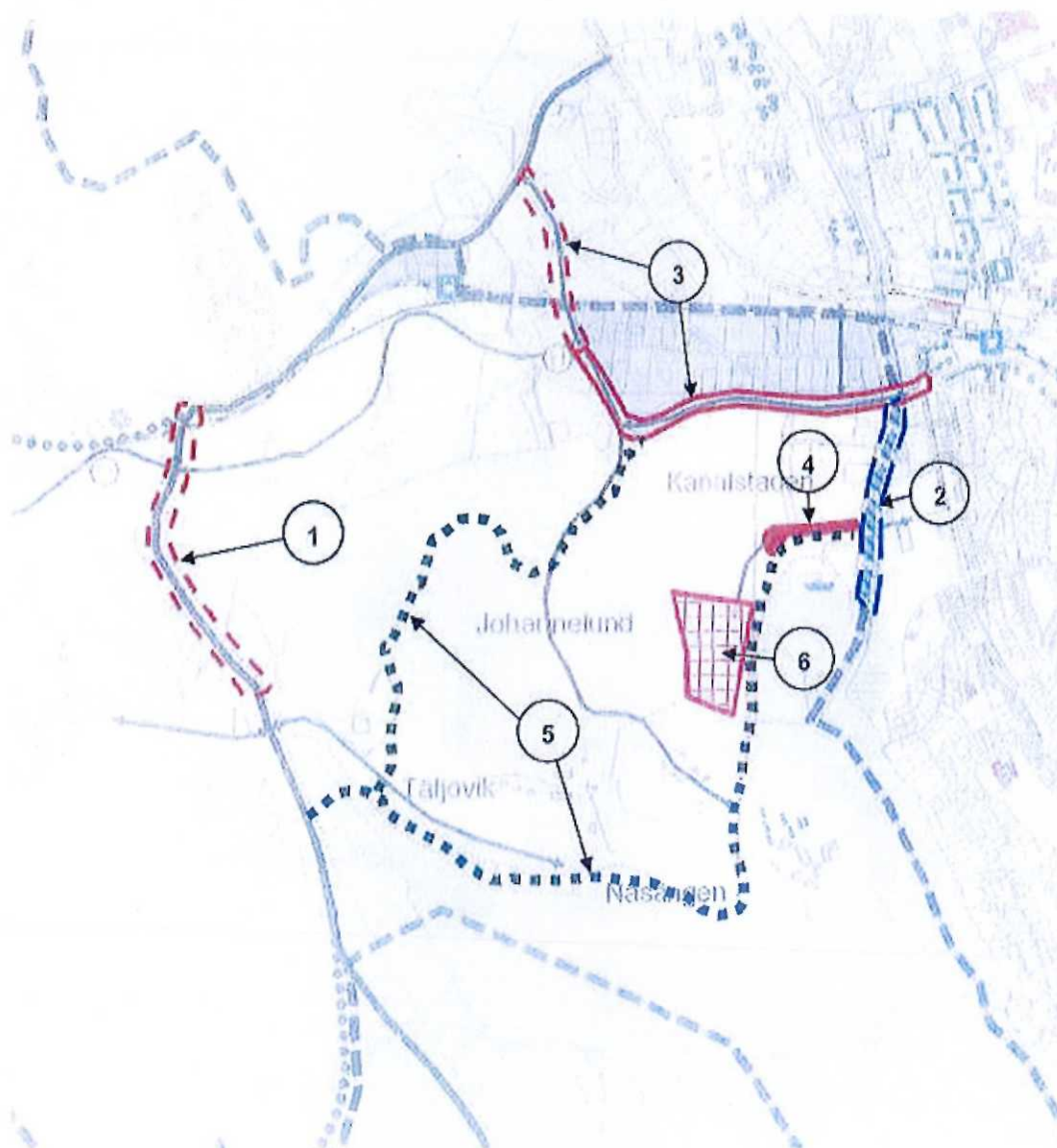
MB
L

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

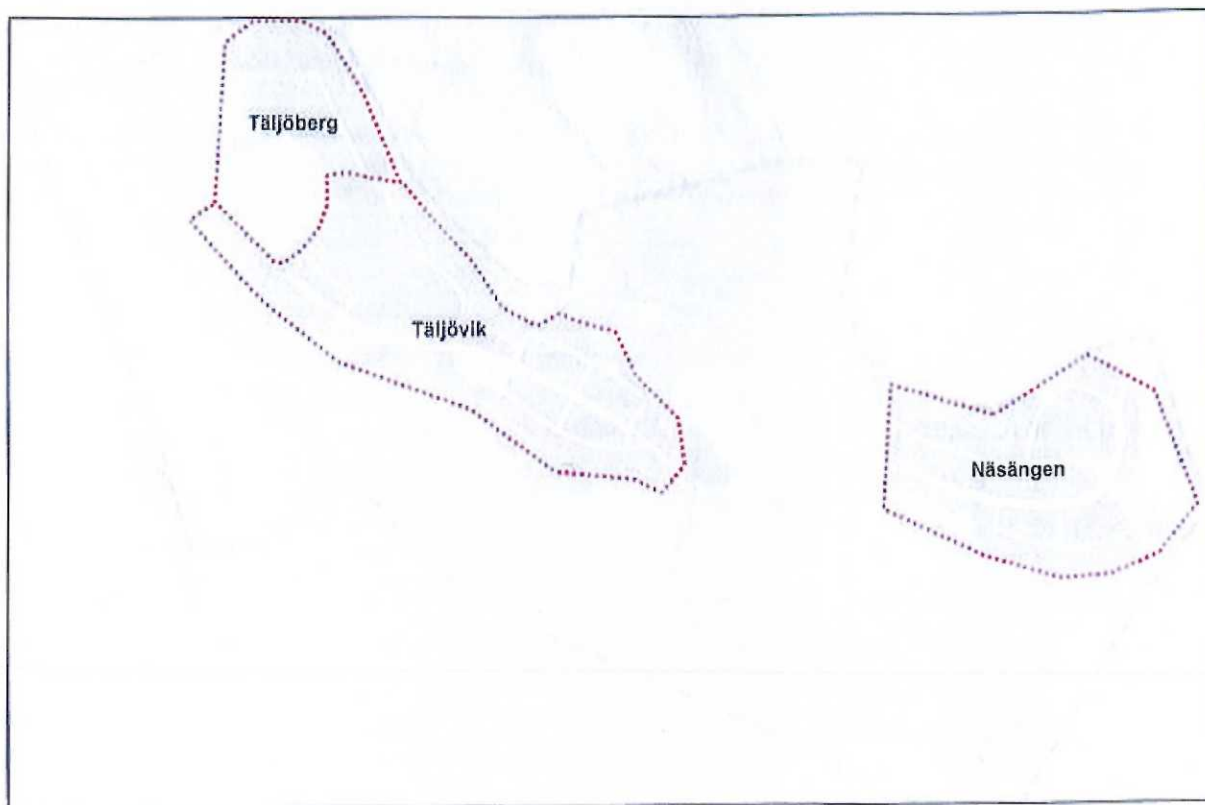
MB
E

8

SAMARBETSAVTAL

Västra Kanalstaden, Johannelund, Täljöberg, Täljövik-Näsängen

Avgränsning av delområdena Täljöberg, Täljövik och Näsängen



MB
E

S