

Exploateringsavtal

Exploateringsområde 3

för detaljplan Hagby äng och kulle gällande del av Hagby 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 6 AB (org.nr.559036-7263), c/o Österåkers Kommun, Exploateringsenheten, 18486 Åkersberga, som enligt köp är ägare till del av fastigheten Österåker Hagby 1:5, nedan kallad **Bolaget**

*Kommunen, ÖSVAB och Bolaget och benämns nedan gemensamt för **Parterna***

BAKGRUND

Kommunen har i samråd med Bolaget utarbetat ett förslag till detaljplan för Hagby äng och kulle KS 2018/0307 (del av Hagby 1:5, Husby 2:112 m.fl.), ”**Detaljplanen**” [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 har enligt köpeavtal samt i överenskommelse om fastighetsreglering förvärvat del av Planområdet. Det förvärvade området är ca 24 000kvm stort och framgår med blå begränsningslinje av bifogad karta, se [bilaga 2](#).

Syftet med planen 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

Detaljplan Hagby äng och kulle (del av Hagby 1:5, Husby 2:112 m.fl.), antagandehandling, bilaga 1.

Bolaget är genom köpeavtal ägare till del av fastigheten Hagby 1:5, bilaga 2, nedan kallad **Fastigheten**. Kommunen är ägare till Bolaget. Kommunen har ett markansvisningsavtal med en tänkt exploatör enligt vilket Bolaget ska förvärvas efter att Detaljplanen vunnit laga kraft. Samtliga överlåtelsefrågor hanteras i separat aktieöverlåtelseavtal. **Exploateringsområdet** omfattar kvartersmark inom Fastigheten samt allmän platsmark inom Planområdet. Kvartersmarken är markerad med rosa färg på kartbilagan, bilaga 2. Allmän plats, skrafferad på bilaga 2, ska senare överföras till kommunen enligt § 2.1. Bolaget avser att låta uppföra omkring 300 bostäder samt en förskola inom kvartersmarken.

För fullföljandet av åtaganden för genomförande av Detaljplanen inom Exploateringsområdet har parterna träffat detta avtal, nedan kallat **Exploateringsavtalet**.

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 exploatörer, markägare och Kommunen för Planområdet enligt vilket framgår att respektive exploatör som ingår i 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 åtar sig Bolaget att följa de gemensamma Gestaltningprogram, bilaga 4, och Hållbarhetsprogram, bilaga 5, som är framtagna för samtliga exploateringsområden 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. Överlåtelserna ska i första hand ske genom fastighetsreglering till kommunägd fastighet enligt bilagd Ansökan och överenskommelse om fastighetsreglering, bilaga 6. De delar av Fastigheten som inte utgör allmän plats kallas nedan **kvartersmark** och ägs av Bolaget.

Mellan annan Exploatör inom Planområdet och Bolaget:

För del av förskoletomt ska ett markområde överföras från annan markägare till Bolaget. Överlåtelserna ska i första hand ske genom bifogad ansökan och överenskommelse om fastighetsreglering, bilaga 7.

§ 2.2 Fastighetsbildning

Kommunen ska inte ansöka om fastighetsbildning av allmän plats till Lantmäteriet i samråd med Bolaget. Ansökan ska innehålla marköverlåtelserna 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 ovan 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 mm.

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 tillträde marken i förtid efter skriftligt godkännande från Bolaget.

§ 2.5 Ledningsrätt

Befintlig ledningsrätt

Över Fastigheten finns en befintlig ledningsrätt för huvudvattenledning till förmån för Norrvatten. För ledningsområdet gäller att inga byggnader får uppföras eller utförande av åtgärder som förhindrar eller försvårar tillgängligheten till ledningsområden eller som kan skada anläggningarna inom dessa.

Nybildning av ledningsrätt

Bolaget medger att ledningsrätt upplåts utan ersättning för allmänna VA-anläggningar med tillhörande anläggningar till förmån för ÖSVAB om det skulle bli nödvändigt för Detaljplanens genomförande.

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.

§ 3 UTFÖRANDE OCH BEKOSTANDE AV ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

§ 3.1 Allmän plats med kommunalt huvudmannaskap

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

Bolaget ska till Kommunen erlægga 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 10,3% + 0,9% (bostäder + förskola) av den totala kostnaden för utbyggnation av gator och andel för Park mm har beräknats till 14,8% + 0,8% (bostäder + förskola) 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 byggbehandlingsprojektering. 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 byggbehandlingsprojektering.
- 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 och kommunen gett Bolaget tillträde 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 Kvartersmarken 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, gata, enligt gatukostnadsfördelning i §3.1 ovan.

§ 3.3 Markföreningar

Bolaget påtar sig allt ansvar och alla kostnader för utredningar och efterbehandling av eventuella föreningar på överfört markområde utgörande kvartersmark som med stöd av reglerna i miljöbalken åläggs Bolaget.

Om markföreningar 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 erlagga 15 kr per kvm ljus BTA (inklusive moms) dvs 316 245kr enligt överenskommen beräknad byggnation, inlämnat av Bolaget.

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. Bygghandling 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 erlagga följande ersättningar

A:

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

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 25,5% + 1,0% enligt bilaga 8

B:

Anläggningsavgift för nytta 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. Bolaget ska medverka till att ÖSVAB får kännedom om allteftersom erhållna bygglov medgivits för att underlätta ÖSVAB:s debitering.

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 kvartersmark uppföra ca 300 bostäder. 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 på kvartersmark ska i huvudsak utformas i enlighet med gestaltningsbilagan och hållbarhetsprogrammet, bilaga 4 och bilaga 5

I syfte att säkerställa byggnationens gestaltning ska Bolaget samråda med kommunen, exploateringsenheten, innan ansökan om bygglov lämnas in.

Bolaget är medveten om att förslag till förstärkningsåtgärder ska tas fram i samband med ansökan om bygglov.

För att säkerställa överenskomna mobilitetsåtgärder enligt §4.5 ska avstämning ske med exploateringsenheten innan ansökan om bygglov inlämnas till Kommunen.

§ 4.2 Gemensamhetsanläggningar på kvartersmark

Bolaget ska på egen bekostnad ansöka om att inrätta erforderliga gemensamhetsanläggningar för planens genomförande avseende sin exploatering. För förvaltning av gemensamhetsanläggningar ska vid behov bildas en samfällighetsförening. Bolaget ansöker och bekostar en sådan förrättning hos Lantmäterimyndigheten. Tills dess att samfällighetsförening är bildad ansvarar och bekostar Bolaget förvaltning av gemensamma anläggningar till dess att de överlämnats till samfällighetsföreningen för förvaltning.

§ 4.3 Dagvatten

Bolaget förbinder sig att följa riktlinjer enligt dagvattenutredning som är framtagen för Detaljplaneområdet och framgår av Plan och genomförandebeskrivningen.

Bolaget ska ansluta dagvatten från kvartersmark 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 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 dessa platser. 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 på kvartersmark och inom fastigheter 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 och personal i förskolan ska anordnas inom respektive fastighet på mark eller under byggnad och gård. Bolaget förbinder sig att följa i planbeskrivningen angivna bestämmelser angående antal platser för bilparkering respektive cykelparkering. 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.

Möjlighet till reduktion av antal parkeringsplatser är möjligt vid inrättande av mobilitetsåtgärder. Parterna är överens om föreslagna mobilitetsåtgärder beskrivna i sin helhet i [bilaga 9](#). För att erhålla reduktion för parkering ska samtliga åtgärder genomföras och avtal med Exploatör av exploateringsområde 5 ska kunna presenteras.

Avseende bilpool ska denna finnas tills nytt beteende etablerats vilket i nuläget bedöms till 10 år.

Uppföljning sker dels inför ansökan om bygglov, dels 24 månader efter färdigställt projekt, ytterligare stickprov kan komma att genomföras för överkomna mobilitetsåtgärder.

Redovisning till bygglov ska avse:

- totalt antal bil- och cykelparkeringsplatser, inomhus respektive utomhus
- antal cykel- och bilparkeringsplatser per enhet
- lokalisering och utformning i planritningar som visar planerade åtgärder.
- Parkerings-PM med parkeringslösning och mobilitetsåtgärder samt underlag i form av aktuella planritningar samt avtal med bilpoolsaktör som styrker planerade åtgärder.

Om flera fastigheter bildas inom kvartersmarken 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, upprätta en preliminär huvudtidplan för exploateringen, se [bilaga 10](#). Om avvikelser sker/riskerar att ske mot huvudtidplanen ska Parterna informeras utan fördröjning. Parterna ska gemensamt upprätta detaljerad tidplan som visar utbyggnad av allmänna anläggningar och utbyggnad inom kvartersmark 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 exploitörer 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.

I bygghandlingsprojektering ska kalkyl tas fram för gator, VA och utbyggnad av allmän plats.

Efter att Kommunen och ÖSVAB skickat ut handlingarna på upphandling och erhållit kostnader för iordningställande för 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 bygglédare med bygglédarkompetens som kan granska större ändrings och tilläggsarbeten, ÄTOR, och även bistå kommunen i bygglédningen 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 att antalet tidigare icke kända fornlämningar är få. Den arkeologiska

utredningen redovisas i Plan och genomförandebeskrivningen och återfinns i planhandlingarna.

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 § 3.1.

§ 5.5 Byggetablering mm

Parterna ska överenskomma om de etableringsområden som byggande inom kvartersmark 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 byggetableringsyta. Bolaget ska tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlita en entreprenör, håller sig inom arbetsområdet och byggetableringsyta. 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 trafikanordningsplaner samt säkerställer att dessa görs i god tid innan avstängning.

§ 5.7 Skador under byggtiden och skydd av befintliga värden

Kommunen och Bolaget ansvarar för återställande av skador på annan parts egendom. Innan skada åtgärdas ska godkännande inhämtas från drabbad part. Drabbad part har rätt att efter överenskommelse på bekostnad av den som orsakat skada själv reparera skadan.

Innan byggstart ska Parterna gemensamt inspektera befintliga mark- och VA-anläggningar samt träd och annan vegetation inom och invid etableringsområdena samt inom vägar för byggtrafik. Om vägar, som används av flera exploatörer inom Planområdet, skadas ska samtliga exploatörer inom planområdet solidariskt ansvara

för uppkomna skador. Kommunen kallar till inspektionen. Vid denna inspektion ska status och eventuella skyddsåtgärder säkerställas.

Krävs sprängarbeten ska dessa särskilt riskbedömas, planeras och utföras så att skador på grund av sprängning förebyggs.

§ 6 ADMINISTRATIVA KOSTNADER, SÄKERHET

§ 6.1 Administrativa kostnader

Bolaget ska ersätta Kommunen och ÖSVAB ekonomiskt för åtaganden enligt detta avtal. Detta innefattar ersättning för verkliga kostnader för upphandling, projektering, byggledning, samordning, utbyggnad, besiktning samt kommunens och ÖSVABs interna administrationskostnader i samband med projektet och utbygganden av de allmänna anläggningarna. Personalkostnader debiteras löpande enligt för vid varje tidpunkt gällande timpriser.

§ 6.2 Säkerhet

För det rätta fullgörandet av samtliga åtaganden och förpliktelser som åligger Bolaget enligt detta Exploateringsavtal, ska erforderlig säkerhet, som Kommunen och ÖSVAB kan godkänna, ställas senast när Bolaget undertecknar detta Exploateringsavtal.

§ 7 ÖVRIGT

§ 7.1 Tillstånd, lov, godkännanden

Bolaget ansvarar för att erforderliga tillstånd, lov och godkännanden söks och följs.

§ 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 detta avtal antingen (i) göra förbehåll om att varje ny ägare till alla delar övertar kvarstående förpliktelser enligt avtalet, inklusive denna vitesklausul till förmån för Kommunen och ÖSVAB eller(ii) att låta Bolaget kvarstår vid sina förpliktelser gentemot Kommunen och ÖSVAB även efter överlåtelsen av den fasta egendomen. Vitet ska motsvara kostnaderna för fullföljande av kvarstående förpliktelser enligt

avtalet. Kopia av avtal om överlåtelse av fast egendom som omfattas av detta avtal ska tillsändas Kommunen och ÖSVAB.

Bolaget ska dock inte ha en skyldighet att göra sådant förbehåll när fast egendom överlåts 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 detta Exploateringsavtal.

Bolaget får efter kommunens skriftliga medgivande frånträda hela eller delar av detta Exploateringsavtal 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

Detta exploateringsavtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt för någondera parten om inte Kommunens fullmäktige (KF)

dels antar Detaljplanen genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels godkänner detta Exploateringsavtal genom beslut som senare vinner laga kraft.

Signaturer

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

Ort och datum _____

För Österåker kommun

För Österåkersvatten AB

För ÖGAB Fastighet 6 AB:

Bilagor

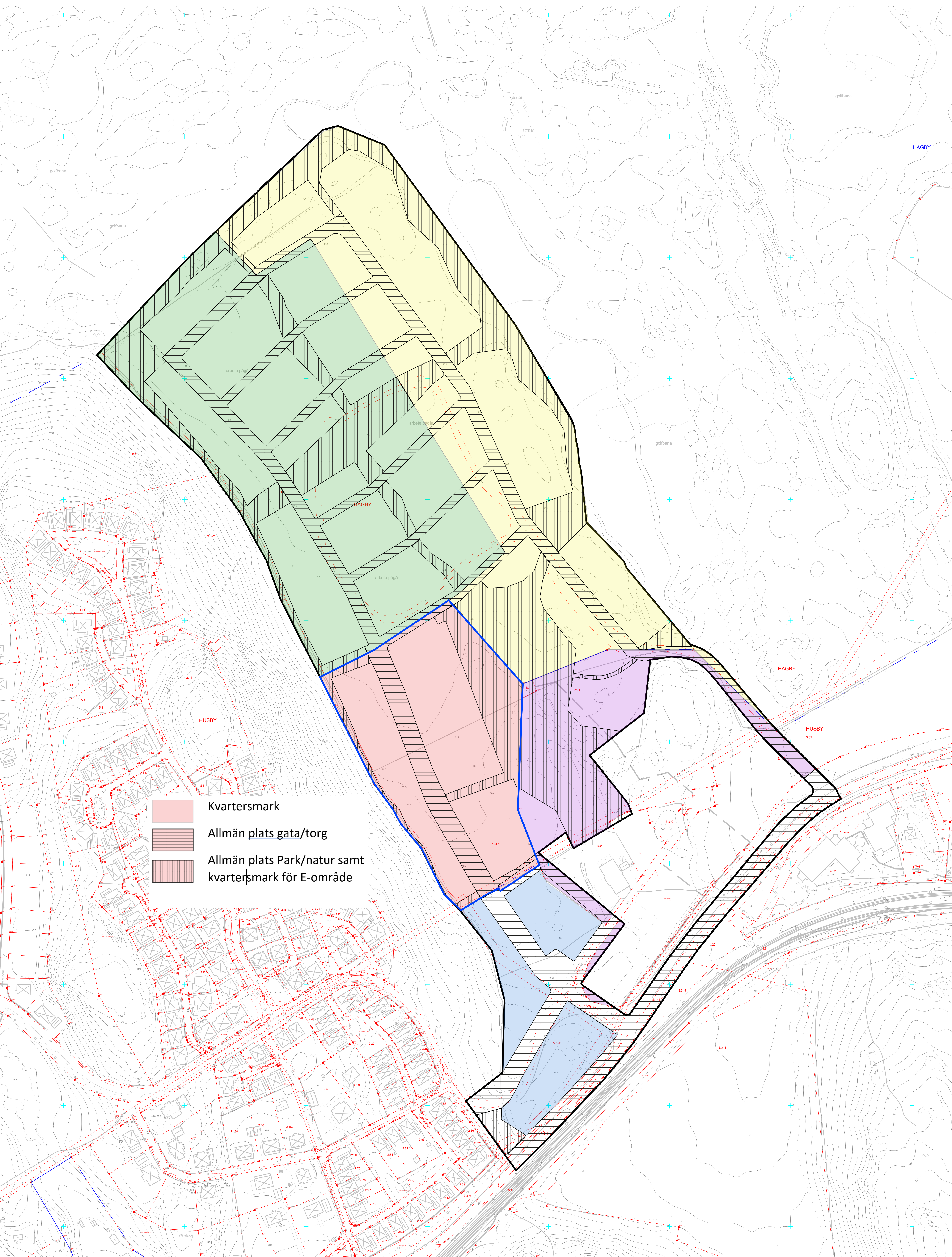
Exploateringsavtalet utgörs av detta exploateringsavtal (detta dokument) samt följande bilagor:

- Bilaga 1 Detaljplan, antagandehandling (Biläggs ej)
- Bilaga 2 Fastigheten
- Bilaga 3 Exploateringsområden
- Bilaga 4 Gestaltningsprogram (Biläggs ej)
- Bilaga 5 Hållbarhetsprogram (Biläggs ej)
- Bilaga 6 Överenskommelse om Fastighetsreglering, Allmän plats
- Bilaga 7 Överenskommelse om Fastighetsreglering, Förskola
- Bilaga 8 Principer kostnadsfördelning för utbyggnad av allmänna anläggningar
- Bilaga 9 Mobilitetsåtgärder Parkering
- Bilaga 10 Preliminär huvudtidplan

Bilagor som ej bilagts återfinns i planhandlingarna

Bilaga 2

Exploateringsavtal Hagby äng och kulle, etapp 1





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 6 AB, org. nr. 559036-7263, nedan kallad ”Bolaget”, vilande lagfaren ägare av 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 begränsningslinje 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 rosa skrafferade 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 § Rättigheter inom överlåtna områden

Kommunen är medveten om att markområdena, som Säljaren överlåter till Kommunen, belastas av följande rättigheter:
Ledningsrätt för Norrvattens ledning.

3 § Ersättning

För marköverlåtelse enligt 1 § utgår ingen ersättning.

4 § Tillträde

Bilaga 6
Exploateringsavtal

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

5 § Ansökan om fastighetsbildning samt erläggande av förrätningskostnader

Kommunen ansöker om fastighetsbildning så snart denna överenskommelse undertecknats av Parterna. Bolaget bekostar erforderliga fastighetsbildningsåtgärder. Bolaget biträder härmed ansökan.

Parterna ska erhålla varsin aktkopia.

6 § Ändringar av överenskommelse

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

7 § Giltighet

Detta avtals 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 kommun senast 2023-05-01 genom beslut som därefter vinner laga kraft,

Om någon av dessa förutsättningar inte uppfylls är denna överenskommelse till alla delar förfallen 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 till Lagfaren ägare av Hagby 1:5 och ett utgör ansökan till lantmäterimyndigheten.

Åkersberga den.....

Stockholm den.....

För Österåkers kommun

För ÖGAB Fastighet 6 AB

Namn
Titel

Namn
Titel

Namn
Titel

Avtalet godkännes av lagfaren ägare till Österåker Hagby 1:5

Ort och datum

Österåker Hagby 1:5

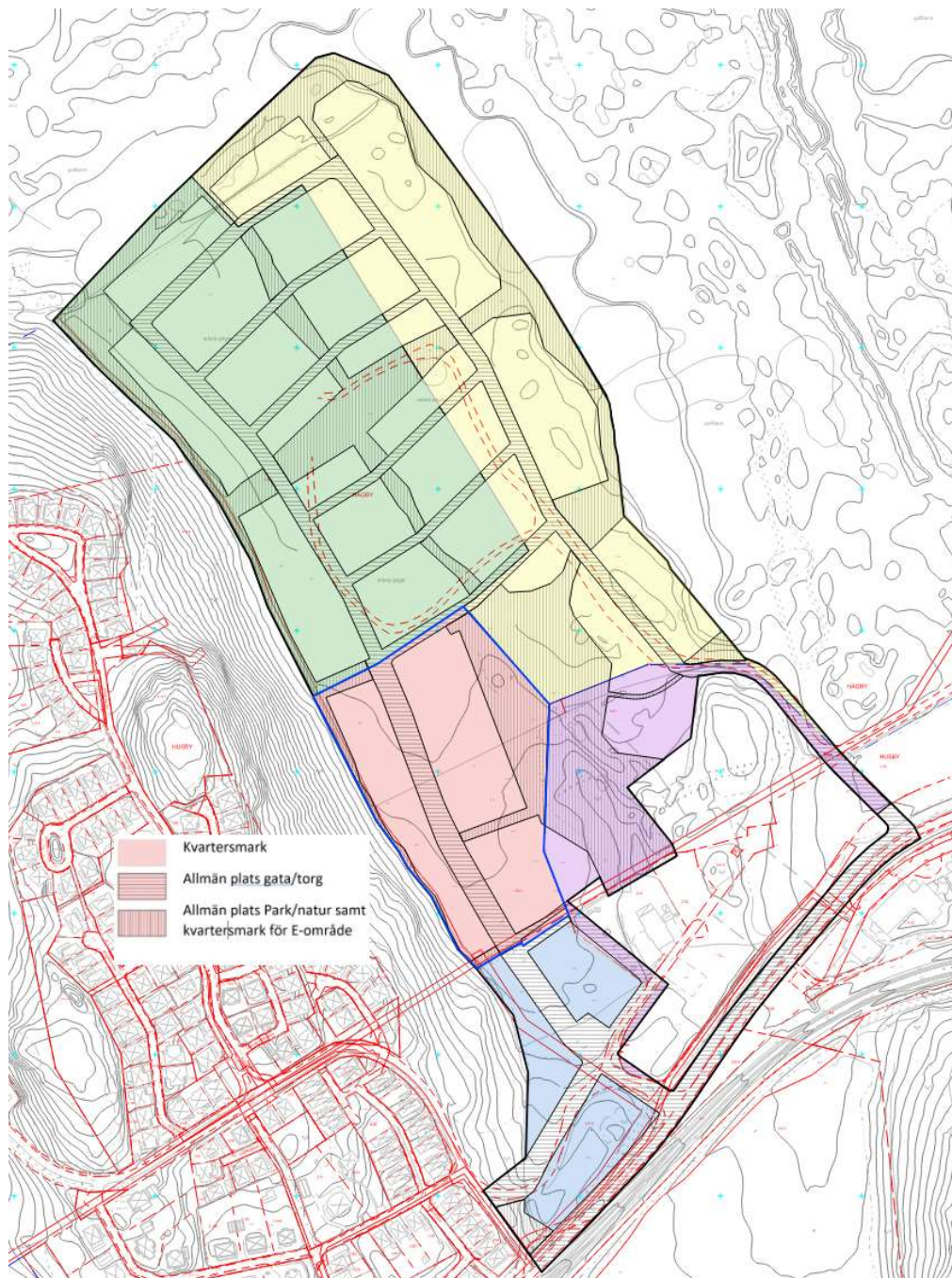
Claes Thomsson, Mats Lundin

Bilagor:

A. Karta

Bilaga 6
Exploateringsavtal

A.Karta



Bilaga 7
Exploateringsavtal

ANSÖKAN OCH ÖVERENSKOMMELSE OM FASTIGHETSREGLERING

ÖGAB Fastighet 6 AB, org. nr. 559036-7263, ägare av del av Österåker Hagby 1:5, nedan kallad "Kommunen" och L T Hagby Äng och Kulle AB (tidigare Micke & Myran AB), org. nr. 556782-0286, ägare av Österåker Husby 2:21, nedan kallad "Bolaget", 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

1.1. § Kvartersmark för skola

Markområde som i Detaljplanen utgör kvartersmark för skola, se markerat område på bilaga A, skall genom fastighetsreglering överföras från Österåker Husby 2:21 till blivande fastighet för del av Österåker Hagby 1:5, se rosa område på bilaga A.

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

2 § Rättigheter inom överlåtna områden

Kommunen är medveten om att markområdet, som Bolaget överlåter till Kommunen, belastas av följande rättigheter:

- Ledningsrätt för huvudvattenledning, 0187-82/48. Ledningsrätten är belägen inom område betecknat med "u" inom Detaljplanen.

3 § Ersättning

För marköverlåtelse enligt 1.1 § ska Kommunen betala ersättning till Bolaget om 980 kr/kvm mark.

Bilaga 7 Exploateringsavtal

Ersättningen enligt ovan ska erläggas senast en månad efter det att förrättningen har vunnit laga kraft och justeras med konsumentprisindex (KPI 1980=100) från november 2021 och fram till tillträde.

4 § **Tillträde**

Tillträde till markområdet enligt 1.1 § sker när fastighetsbildningen har vunnit laga kraft och ersättning enligt 3 § är erlagd.

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

Kommunen ansöker om och Bolaget bekostar erforderliga fastighetsbildningsåtgärder så snart denna överenskommelse undertecknats av Parterna. Bolaget biträder genom undertecknande av denna överenskommelse härmed ansökan.

Parterna ska erhålla varsin aktkopia.

6 § **Ändringar av överenskommelse**

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

7 § **Giltighet**

Detta avtals 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 kommun senast 2023-05-01 genom beslut som därefter vinner laga kraft.

Med laga kraft avses här också att Detaljplanen inte väsentligt ändras eller upphävs vid eventuell rättsprövning samt att antagandebesluten inte ogiltigförklaras vid eventuell laglighetsprövning.

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 7
Exploateringsavtal

Denna överenskommelse är upprättad i tre likalydande exemplar varav Parterna tagit
varsitt och ett utgör ansökan till lantmäterimyndigheten.

Åkersberga den.....

Stockholm den.....

För ÖGAB Fastighet 6 AB

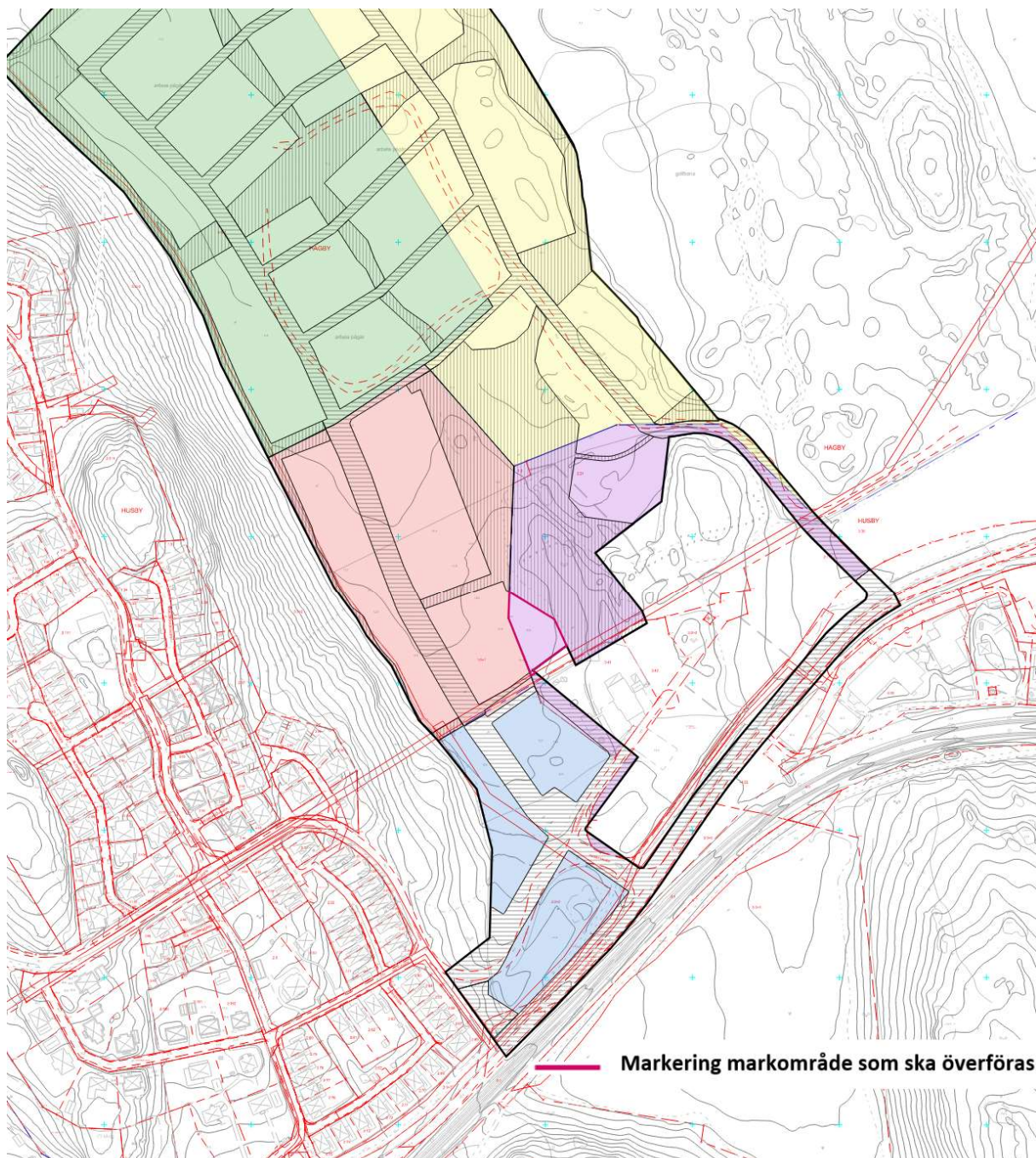
För L T Hagby Äng och Kulle AB
(Micke & Myran AB)

Bilagor:

A. Karta

Bilaga 7
Exploateringsavtal

Bilaga A
Karta



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 Personekvivalent-tal

Kostnader ska fördelas enligt följande:

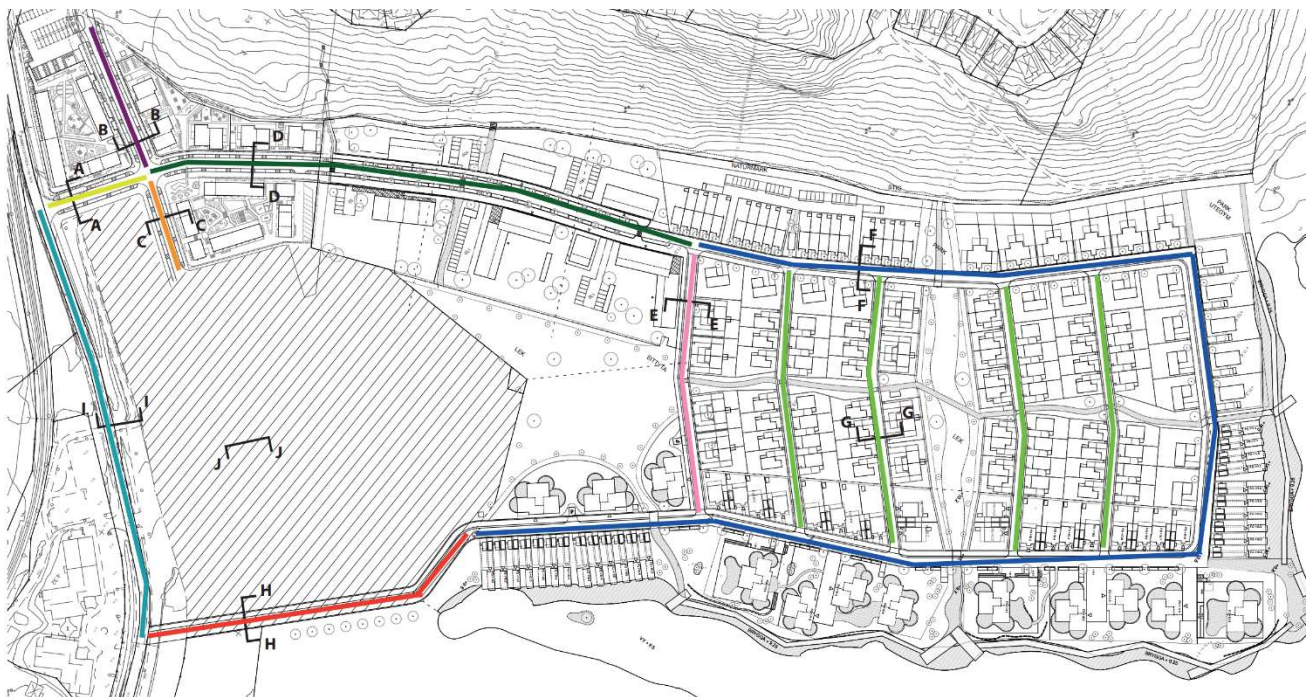
Byggherre	Gator % avseende etapp 1.	Park mm % avseende etapp 1.	VA % avseende anläggningsavgift, se § 3.5 punkt A i exploateringsavtal (efter avdrag för Turbinen E2)
Österåker Golf Fastigheter AB	38,1 %	15,3 %	23,9 %
ÖGAB Fastighet 5 AB	22,4 %	13,5 %	25,6 %
ÖGAB Fastighet 6 AB	10,3 %	14,8 %	25,5 %
Magnolia (tomträtt)			19,3 %
Kommunen (avser tomträtsområdet)	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

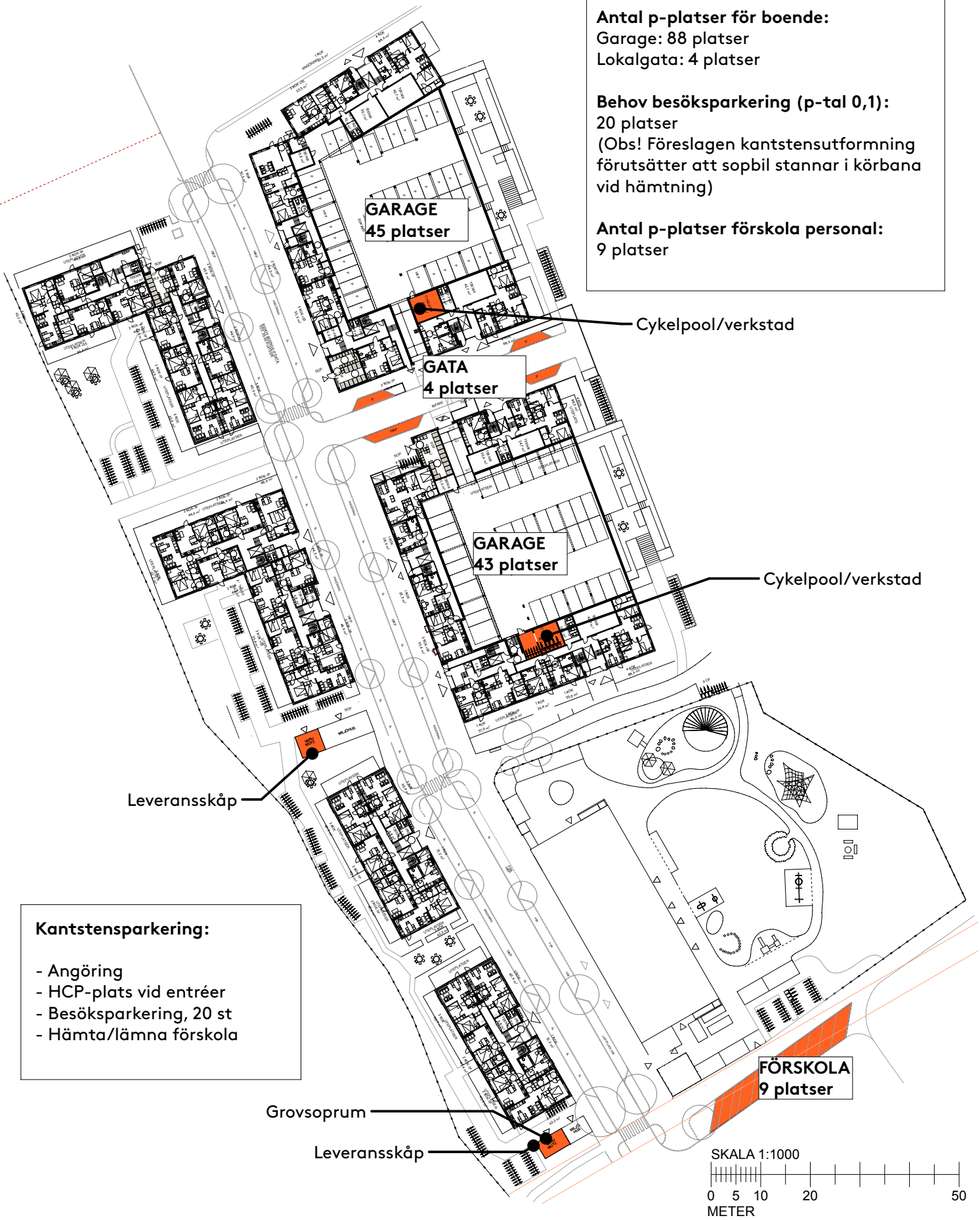


Behov boendeparkering
(p-tal 0,5+ 12% reduktion):
86 platser + 5 platser för Nätverket
=91 platser

Antal p-platser för boende:
Garage: 88 platser
Lokalgata: 4 platser

Behov besöksparkering (p-tal 0,1):
20 platser
(Obs! Föreslagen kantstensutformning
förutsätter att sopbil stannar i körbana
vid hämtning)

Antal p-platser förskola personal:
9 platser



Kantstensparkering:

- Angöring
- HCP-plats vid entréer
- Besöksparkering, 20 st
- Hämta/lämna förskola

Mobilitetsåtgärd 1: Bilpool

- 5 st bilpoolsplatser placeras i Nätverket.
- (1 plats/4000 BTA enligt kommunens pakethållning 1 = 5 pl)
- Gratis medlemskap i 2 år

Mobilitetsåtgärd 2: Cykelpool och verkstad

- Uthyrning av eldrivna lådcyklar, elcyklar, hopfällbara elscooters osv
- Verkstadsdel med verktyg, fast cykelpump, cykelmonteringsstativ
- Möjlighet till cykeltvätt
- 2 utrymmen centralt placerade i anslutning till U-kvarterens garage. (Min 1 elcykel och lådcykel/2000 BTA enligt kommunens pakethållning 1=10 lådcyklar, 10 elcyklar)
- Gratis medlemskap i 2 år

Mobilitetsåtgärd 3: Leveransskåp för paketutlämning

- 2 utrymmen centralt placerade i komplementbyggnader.

Mobilitetsåtgärd 4: Grovsoprum

- 1 utrymme för området, placerat i anslutning till miljörum i komplementbyggnad.

Mobilitetsåtgärd 5: Profileringsområden som hållbart boende i marknadsföring inför köp/uthyrning

- Information om mobilitetsåtgärderna som kommer finnas tillgängliga för de boende

Mobilitetsåtgärd 6: Välkomst- och informationspaket

- Information om hur det fungerar med bokning av bilpoolen och cykelpoolen och hur leveransrummen fungerar etc.

Mobilitetsåtgärd 7: Digitala informationsskyltar i entréer

- Realtidsinformation om avgångar från närliggande kollektivtrafikhållplatser.

Mobilitetsåtgärd 8: Prova-på-kort för kollektivtrafik.

- En periodbiljett från SL som räcker i 3 månader erbjuds till de boende. Som mest erbjuds två stycken kort till de som folkbokförs i lägenheten under det första året sedan inflyttning skett i den lägenheten.

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	kv 1	kv 2	kv 3	kv 4				
Detaljplan																																												
Samrådshandling																																												
Samråd 20181019 - 1119																																												
granskningshandling																																												
Granskning																																												
Antagande / Laga kraft																																												
eventuell överklagan förskjutning ca 1 år																																												
Avtal																																												
Ramavtal / markanvisning																																												
Exploateringsavtal / genomförande																																												
Marköverlåtelse																																												
Fastighetsbildning																																												
Markförstärkningar (Uppfyllnad, KC (både allmän plats och kvartersmark))																																												
Allmänna anläggningar																																												
Förprojektering/systemhandling																																												
Projektering gator																																												
Upphandling																																												
Utbyggnad arbetsgator																																												
Finplanering																																												
Projektering park																																												
Upphandling																																												
Utbyggnad																																												
Bostäder																																												
Projektering																																												
Bygglov																																												
Utbyggnad Södra Hagby																																												
dito Mellersta Hagby																																												
dito Norra Hagby																																												
Inflyttning																																												

→