

Tjänsteutlåtande
Samhällsbyggnadsförvaltningen
Nina Söderberg

Till Kommunstyrelsen

Datum: 2025-08-29
Diarienummer: KS 2025/0191

Godkännande av exploateringsavtal för Kanalterrassen

Sammanfattning

Ett förslag till detaljplan för Kanalterrassen har upprättats av Samhällsbyggnadsförvaltningen. Den nya detaljplanen möjliggör för bostadsbebyggelse i form av stadsmässiga flerbostadshus med lokaler i bottenvåningen. Syftet är även att utveckla en del av Centralvägen till en mer stadsmässig och trafiksäker gata. Syftet är också att tillgängliggöra Åkers kanal för allmänheten. Ett exploateringsavtal har tagits fram mellan Berga 11:20 i Åkersberga AB, Österåkersvatten AB och Österåkers kommun för att reglera genomförandet av detaljplanen.

Beslutsförslag

**Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår Kommunstyrelsen föreslå
Kommunfullmäktige besluta**

Exploateringsavtal för Kanalterrassen godkänns.

Ärendet

Exploateringsområdet omfattar fastigheterna Berga 7:2, Berga 11:18, Berga 11:19, Berga 11:20, Berga 11:76 samt Hacksta 1:17, som ägs av exploatören (Berga 11:20 i Åkersberga AB) samt del av Berga 11:1, Berga 12:1, Hacksta 1:5 och Hacksta 5:1 som ägs av Österåkers kommun. Bostadsbebyggelse avses i huvudsak uppföras på de fastigheter som ägs av exploatören.

Kommunstyrelsen fattade beslut om planuppdrag 2016 samt utökad planuppdrag 2017.

Ett exploateringsavtal har tagits fram, mellan exploatören, Österåkersvatten AB och Österåkers kommun, för att reglera genomförandet av detaljplanen för Kanalterrassen.

Exploateringsavtal reglerar i huvudsak:

- Vilken mark som ska överlåtas och kostnadsfördelning för lantmäteriförrättningar
- Kostnadsfördelning för utbyggnad av allmän plats
- Ansvar för utbyggnad allmän plats
- Kostnadsbidrag offentlig konst
- Kostnad för erforderlig allmän VA-anläggning
- Krav på byggnation inom framtida kvartersmark
- Föreskrifter för sanering
- Ansvar för geotekniska förhållanden
- Etappindelning, tidplan och samordning av byggnation
- Mobilitetsåtgärder
- Säkerhet för exploatörens åtaganden
- Avtalets överlåtelsemöjligheter

Förvaltningens slutsatser

Exploatören bekostar samtliga åtgärder inom och i anslutning till den planlagda kvartersmarken, som krävs för att genomföra detaljplanen, inklusive allmänt VA.

Kommunen ansvarar för all projektering av allmän plats och Österåkersvatten för projektering av allmänt VA inom detaljplanen. Genomförandet kommer att ske gemensamt med kommunen som beställare. Kommunen står för den huvudsakliga utbyggnaden av allmän plats. Kostnaden för anläggande av allmän plats fördelas mellan kommunen och exploatören. Exploatören ska till kommunen dels erlägga 50 % av de faktiska kostnaderna för anläggande av parkmark utmed kanalen. Dels erlägga 70 % av de faktiska kostnaderna för anläggande av övrig allmän platsmark inom exploateringsområdet. Exploatören ansvarar för utbyggnad och bekostar 100 % av allmän plats mellan ny bebyggelse och Centralvägen. Enligt Österåkers kommuns VA-taxa ska exploatören betala den faktiska kostnaden för genomförandet av den VA-utbyggnad/förändring som krävs för att möjliggöra exploateringen samt en avgift per lägenhet.

I de faktiska kostnaderna ingår samtliga kostnader föranledda av anläggandet av allmän plats och allmänt VA såsom upphandling, projektering, erforderliga utredningar och undersökningar, byggledning, samordning, utbyggnad mm inklusive kommunens och Österåkersvattens interna arbete.

Exploateringsavtalet utgår från huvudprincipen att all kvartersmark kommer att byggas ut enligt framtagna tidplan. Då det finns ett beroende mellan utbyggnad av kvartersmark och allmän plats förbinder sig exploatören att

slutföra sina arbeten på kvartersmark enligt de tider som anges i exploateringsavtalet. Skulle så inte ske så tar exploateringsavtalet höjd för att utbyggnad skulle kunna ske på två andra sätt än huvudprincipen och reglerar utförande och kostnadsfördelning även i dessa fall.

För konstnärlig utsmyckning inom allmän plats ska exploitören erlagga ett bidrag om 400 000 kr.

Kommunen får kostnader för utförande av allmän plats samt driftkostnader efter genomförandet. Kommunen får kostnader för markförvärv i samband med utbyggnad av Centralvägen. Kommunen får kostnad för konstnärlig utsmyckning. Österåkersvatten får kostnader för drift av den nya VA-anläggningen och ökad belastning.

Exploatören överlåter utan ersättning mark för allmän plats som regleras till kommunens fastigheter. En mindre del av den kommunägda marken planläggs som kvartersmark och regleras till exploitörens fastighet för ett marknadsmässigt värde.

Bilagor

1. Exploateringsavtal för Kanalterrassen, inklusive bilagor (A, B, C, D, E, F, G, H, I).
2. Fastighetsvärdering del av Berga 11:1.

Charlotta Sangregorio
Samhällsbyggnadsdirektör

Veronica Karlsson
Exploateringschef

Skickas till
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Verifikat

Document ID 09222115557557027172

Dokument

**Tjänsteutlåtande godkännande av exploateringsavtal för
Kanalterrassen 250829**

Huvuddokument

3 sidor

Startades 2025-09-15 16:04:21 CEST (+0200) av Kristin

Jonsson (KJ)

Färdigställt 2025-09-16 10:15:19 CEST (+0200)

Initierare

Kristin Jonsson (KJ)

Österåkers kommun

Org. nr 212000-2890

kristin.jonsson@osteraker.se

Signerare

Charlotta Sangregorio (CS)

Österåkers kommun

charlotta.sangregorio@osteraker.se

Signerade 2025-09-16 10:15:19 CEST (+0200)

Veronica Karlsson (VK)

Österåkers kommun

veronica.karlsson@osteraker.se

Signerade 2025-09-16 08:44:01 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

