

KS § 9:3

Dnr. KS 2016/0172

Exploateringsavtal för Säby hage

Kommunstyrelsens beslut

Kommunstyrelsen föreslår Kommunfullmäktige besluta

Godkänna exploateringsavtal för Säby hage.

Sammanfattning

Ett exploateringsavtal avseende genomförande av detaljplanen för Säby hage har upprättats med exploatören. Avtalet reglerar genomförandet av detaljplanen och fördelar ansvar för utbyggnad samt kostnader för anläggningar inom allmän plats- och kvarterersmark, anslutning till allmänna VA-anläggningar samt marköverlåtelser.

Beslutsunderlag

- Kommunstyrelsens planarbetsutskott har behandlat ärendet 2016-06-22, § 6:3.
- Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteutlåtande daterat 2016-05-23.

Förslag till beslut

Michaela Fletcher (M) yrkar bifall till planarbetsutskottets beslutsförslag innebärande att godkänna exploateringsavtal för Säby hage.

Propositionsordning

Ordföranden frågar om Kommunstyrelsen beslutar enligt Michaela Fletchers (M) yrkande och finner att så är fallet.

Expedieras

- Samhällsbyggnadsförvaltningen

Tjänsteutlåtande

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Elin Norman

Datum 2016-05-23

Dnr KS 2016/0172

Till Kommunstyrelsen

Exploateringsavtal för Säby hage

Sammanfattning

Ett exploateringsavtal avseende genomförande av detaljplanen för Säby hage har upprättats med exploatören. Avtalet reglerar genomförandet av detaljplanen och fördelar ansvar för utbyggnad samt kostnader för anläggningar inom allmän plats- och kvartersmark, anslutning till allmänna VA-anläggningar samt marköverlåtelse.

Beslutsförslag

Kommunstyrelsens planarbetsutskott föreslår Kommunstyrelsen föreslå

Kommunfullmäktige besluta

Exploateringsavtal för Säby hage godkänns.

Bakgrund

Kommunstyrelsen beslutade 2013-02-18 (KS § 2:14) att ge Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta en detaljplan för Säby Hage. Ett detaljplaneförslag för Säby Hage finns upprättat inför antagande. Detaljplaneområdet omfattar en ungefärlig yta om 2 ha som för kvartersmark planläggs för bostäder och industri, samt för allmän plats som lokalgata.

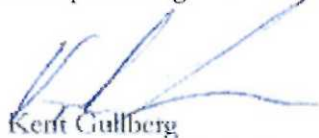
Ett exploateringsavtal har tagits fram i samarbete mellan exploatören, Österåkersvatten AB och Österåkers Kommun. Syftet med exploateringsavtalet är att reglera exploatörens åtagande gentemot kommunen och Österåkersvatten AB. Avtalet reglerar ansvar och kostnader för utbyggnad av anläggningar inom såväl allmän plats- som kvartersmark samt övriga åtgärder som krävs för genomförandet av detaljplanen.

Förvaltningens slutsatser

Exploatören bekostar samtliga fastighetsbildningsåtgärder, anläggningsförrättningar och ledningsrättsåtgärder inom allmän platsmark och kvartersmark som erfordras för detaljplanens genomförande. Kommunen upphandlar den allmänna platsmarken (lokalgatan) på exploatörens bekostnad. Exploatören bekostar utbyggnad av VA-anläggningar inom exploateringsområdet samt en eventuell justering av befintligt dike beläget utanför exploateringsområdet.

Bilagor

1. Exploateringsavtal för Säby hage, med tillhörande bilagor (A,B,D,E,F,G,H,I).



Kent Gullberg
Samhällsbyggnadschef



Fredrik Nestor
Exploateringschef

EXPLOATERINGSAVTAL

Säby hage

Berörda fastigheter: Hagby 1:3, Hagby 1:4 och Säby 2:24

Parter: Österåkers Kommun, Säby Kulle Fastighetsbolag AB samt Österåkersvatten AB

2016-06-02

Bilagor:

Bilaga A	Planeringsavtal
Bilaga B	Detaljplan
Bilaga C	Plan- och genomförandebeskrivning, biläggs ej
Bilaga D	Översiktskarta
Bilaga E	Överenskommelse om fastighetsreglering mellan Hagby 1:3 och Säby 2:24
Bilaga F	Överenskommelse om fastighetsreglering mellan Hagby 1:4 och Säby 2:24
Bilaga G	Gestaltningprogram
Bilaga H	VA-plan
Bilaga I	Karta över genomfart



EXPLOATERINGSAVTAL

Detta avtal om exploatering av detaljplaneområdet Säby hage i Österåkers Kommun, framöver benämnt **Avtalet**, har träffats mellan

1. Österåkers Kommun, **Kommunen**, 212000-2890, Hackstavägen 22, 184 86 Åkersberga
2. Säby Kulle Fastighetsbolag AB, **Exploatören**, 556925-3445, Box 128, 183 22 Täby
3. Österåkersvatten AB, **ÖSVAB**, 556482-7946, Box 437, 184 26 Åkersberga

§ 1. Bakgrund

Planområdet omfattas idag av tre stycken gällande planer.

- *Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för Säby industriområde* (dpl 265), laga kraft 1975-09-29. Berör den östra delen av planområdet (Säbygårdsvägen med tillhörande vägområde) som är planlagt som allmän plats – väg och park/plantering.
- *Detaljplan för Säby gård* (dpl 369), laga kraft 1994-07-12. I gällande detaljplan är marken söder om Säbygårdsvägen planlagd som allmän plats (natur) och kvartersmark (odlingsområde samt hantverk, småindustri och kontor). Säbygårdsvägen samt GC-vägen i dess förlängning är planlagd som kvartersmark (bostad samt hantverk, småindustri, kontor) där marken bl.a. ska vara tillgänglig för allmän GC-trafik, allmänna underjordiska ledningar samt gemensamhetsanläggning.
- *Detaljplan för värmeverk inom Säby industriområde* (dpl 385), laga kraft 1999-11-25. Berör den sydöstra delen av planområdet som är planlagd som allmän plats – natur och lokalgata.

Kommunen och Exploatören har den 9 januari 2015 träffat ett planeringsavtal, **Planeringsavtalet (bilaga A)**, rörande planläggning av Säby hage.

Med stöd av Planeringsavtalet har Kommunen tillsammans med Exploatören upprättat ett förslag till en ny detaljplan för Säby hage, **Detaljplan, bilaga B** med tillhörande **plan- och genomförandebeskrivning, bilaga C**.

Exploatören har för avsikt att uppföra bostadsbebyggelse i form av 18 parhus i två våningar vilket ger totalt 36 nya bostäder inom planområdet.

§ 2. Giltighet

Avtalet är endast giltigt under förutsättning att:

- Kommunfullmäktige genom beslut som vinner laga kraft godkänner Avtalet
- Kommunfullmäktige genom beslut som vinner laga kraft antar Detaljplanen
- ÖSVAB, före kommunfullmäktiges beslut om antagande av Detaljplanen, godkänner Avtalet i tillämpliga delar genom att underteckna detsamma

Uppfylls ej ovanstående villkor ska ingen av parterna vara ersättnings- eller skadeståndsskyldig gentemot de andra parterna.



Undanröjs kommunfullmäktiges beslut att godkänna Avtalet efter överklagande och har Avtalet dessförinnan helt eller delvis verkställt skall verkställigheten rättas i den utsträckning det är möjligt. Oberoende av om rättelse kan ske eller inte har ingendera av parterna rätt till skadestånd av de andra parterna med anledning av det inträffade.

§ 3. Exploateringsområdet

Exploateringsområdet är beläget ca 2 km nordväst om centrala Åkersberga. Exploateringsområdet är markerat i **bilaga D** och omfattar ca 2 ha. Området består av del av fastigheten Hagby 1:3, del av fastigheten Säby 2:24 samt del av samfälligheten Säby S:1 som i Detaljplanen planläggs för bostäder, industri samt allmän plats i form av vägområde (lokalgata).

§ 4. Planavgift

Exploatören har utfört och bekostat underlag till Detaljplanen, samt betalar ersättning i enlighet med Planeringsavtalet, och ska därför inte erlägga någon ytterligare avgift vid bygglov.

§ 5. Marköverlåtelse, fastighetsbildning m.m.

Marköverlåtelse

Exploatören överlåter till Kommunen de delar av exploateringsområdet som enligt detaljplanen utlagts som mark för allmän plats, vilka markerats på kartor i härjämte upprättade ansökningar och överenskommelser om fastighetsreglering, **bilaga E** och **F**. Övriga villkor för marköverlåtelse framgår av **bilaga E** och **F**.

Del av Säby s:1 som i Detaljplanen, **bilaga B**, är utlagd som lokalgata ska lösas upp och överförs till Säby 2:24.

Senast en månad efter det att beslut om antagande av detaljplan för exploateringsområdet vinner laga kraft skall Kommunen ansöka om sådana fastighetsbildningsåtgärder som erfordras för genomförande av de ovan nämnda marköverlåtelseerna.

Kostnader för fastighetsbildning med mera regleras vidare under § 12.

§ 6. Upplåtelse av rättigheter

Exploatören förbinder sig till att i den mån det behövs för planens genomförande att, utan ersättning, upplåta mark för exempelvis VA, el- och teleanläggningar.

Exploatören förbinder sig att utan ersättning upplåta rättighet inom planområdet för VA-ledningar för det framtida intilliggande handelsområdet beläget söder om exploateringsområdet i enlighet med upprättad VA-plan, **bilaga H**.

Exploatören svarar, efter samråd med ledningsägare, för att den nya bostadsbebyggelsen ansluts till lämpligt bredbandsnät.

§ 7. Elförsörjning

Vid exploateringsanslutning till det befintliga eldistributionsnätet skall exploatören följa E.ON Sverige AB:s anvisningar.



Den nya bebyggelsen ska anslutas till den befintliga transformatorstationen som är belägen inom fastigheten Hagby 1:4 i direkt anslutning till planområdet.

Måste, inom Exploateringsområdet, befintliga elledningar på grund av exploateringen ändras eller flyttas ankommer det på Exploatören att överenskomma med nätägaren om erforderliga arbeten och villkoren för dessa.

Belysning av inom exploateringsområdet belägen kvartersmark ska bekostas och förvaltas av exploatören eller framtida fastighetsägare. Belysning belägen inom allmän platsmark ska bekostas av exploatören.

§ 8. Säkerhet

För att säkerställa Exploatörens skyldigheter enligt detta avtal skall Exploatören till Kommunen i samband med detta avtals tecknande ställa säkerhet till ett värde av 1 000 000 kronor i form av svensk bankgaranti, kreditförsäkring eller annan säkerhet som kan godtas av Kommunen. Säkerheten skall gälla till dess ersättning, enligt § 12 har, erlagts.

Till ÖSVAB skall Exploatören ställa en säkerhet om 1 500 000 kronor för de åtgärder som ÖSVAB ansvarar för inom den i Detaljplanen allmän platsmark. Godtagbar säkerhet är svensk bankgaranti eller annan likvärdig säkerhet som godkänns av ÖSVAB. Säkerheten ska ställas till ÖSVAB innan påbörjande av exploateringsarbetena och gälla till dess ersättning, enligt § 12, har erlagts.

§ 9. Miljö och Arkeologi

Exploatören förbinder sig att följa Länsstyrelsens rekommendationer för länets kulturmiljö.

§ 10. Anordnande av allmänna och gemensamma anläggningar

Kommunen

Kommunen ska vara huvudman för allmän plats. Det innebär att Kommunen har ansvar för projektering, upphandling, samordning och utbyggnad av de anläggningar som kommer att vara belägna på allmän plats inom Exploateringsområdet. Det kommunala huvudmannaskapet innebär också att kommunen respektive ÖSVAB är ansvariga för drift och underhåll av anläggningarna efter dess iordningställande.

Exploatören

Exploatören ansvarar för anläggandet av samtliga anläggningar inom kvartersmark, vilket förutom bebyggelse omfattar kvartersgata och ledningar. Anläggningarna ska utföras i enighet med det till Detaljplanen hörande gestaltningsprogram, **bilaga G**.

Exploatören eller framtida fastighetsägare ansvarar härmed för anläggandet samt drift och underhåll av anläggningar för dagvattenhantering inom kvartersmark. Dagvatten inom kvartersmark skall tas om hand om lokalt och infiltreras i dagvattenmagasin. Detta skall ske i samråd med Kommunen och ÖSVAB. Infiltrationslösningar och andra dagvattenlösningar får inte läggas över VA-ledningar.

Exploatören svarar för anläggande, drift och underhåll av VA inom kvartersmark, inklusive de ledningar som behövs för handelsområdet söder om exploateringsområdet, vilket skall ske i



samråd med ÖSVAB, se preliminär VA-plan, **bilaga H**. De ledningar som ska försörja handelsområdet ska byggas i enlighet med Roslagsvattens rekommendationer och tekniska standard.

Anläggandet av det staket som ska uppföras i anslutning till befintlig lekplats inom Hagby 1:97 ska ske i samråd mellan Exploatören och Pauli vägs samfällighetsförening. Staketets längd och utformning ska även detta ske i samråd mellan de ovan nämnda parterna.

Exploatören ansvarar för en eventuell justering av befintligt dike längs med Åkers kanal.

ÖSVAB

Inom den allmänna platsmarken ansvarar ÖSVAB för projektering och anläggning av allmänna dagvattenledningar och VA-anläggningar. ÖSVAB ansvarar för att en förbindelsepunkt upprättas i anslutning till fastighetsgräns i enlighet med upprättad VA-plan, **bilaga H**. Kommunen är ansvarig för samordning gällande upphandling och projektering.

§ 11. Upprätthållande under och efter exploatering

Exploatören eller framtida fastighetsägare (ägare till Hagby 1:3 och Hagby 1:4) förbinder sig att hålla Säby s:1 (Säbygårdsvägen) öppen för genomfart från planområdet fram till Stora Säbyvägen, se **bilaga I**. Genomfart ska endast gälla för sopbil och utryckningsfordon. Exploatören svarar för skyltning. Innan slutbesiktning av gator och vägar har gjorts svarar exploatören för snöröjning. Kommunen svarar för snöröjning efter det att slutbesiktning gjorts.

Framkomligheten på Säbygårdsvägen fram till Paulis väg upprätthålls av kommunen fram till det att exploateringsarbetet påbörjas. Därefter står exploatören för framkomlighet och upprätthållande fram till när slutbesiktning av gator och vägar har gjorts.

§ 12. Ersättningar och betalningsföreskrifter

Exploatören skall till Kommunen erlægga ersättning för:

Detaljplanearbete

Exploatören erlägger planavgift i enlighet med betalningsplan i Planeringsavtalet, **bilaga A**. Ingen ytterligare ersättning skall utgå för detaljplanearbetet.

Allmänna anläggningar, exklusive VA

Exploatören ska erlægga ersättning till Kommunen för projektering och utförande av samtliga anläggningar och arbeten som inom Detaljplanen är utlagd som allmän platsmark. Detta innefattar lokalgata, gång-och cykelväg samt övriga åtgärder som, enligt plan, är allmän platsmark. Exploatören överlåter till Kommunen de delar av exploateringsområdet, som enligt detaljplanen utlagts som mark för allmän plats, utan ersättning. Samtliga allmänna anläggningar ska uppfylla kommunal standard. Upphandling sker enligt lagen om offentlig upphandling (2007:1091, LOU). Kommunen fakturerar Exploatören.

Exploatören skall till ÖSVAB erlægga ersättning för:

Anläggningar inom Exploateringsområdet

Exploatören ska till ÖSVAB erlægga följande ersättningar i form av anläggningsavgifter:

Exploatören finansierar de allmänna VA-anläggningarna inom exploateringsområdet genom betalning av anläggningsavgift.



A

Anläggningsavgift (enligt ÖSVABs vid tidpunkten gällande VA-taxa motsvarande § 5.1 a, c, d eller motsvarande) utgörs av den faktiska kostnaden för utbyggnad av de allmänna anläggningarna i exploateringsområdet, inklusive ÖSVABs administrativa kostnader. De administrativa kostnaderna består bland annat av ÖSVABs nedlagda tid. ÖSVAB debiterar exploatören för varje nedlagd arbetstimme i enlighet med Kommunens generella tariff. Den uppskattade kostnaden för planering och kontroll uppgår till 150 000 kr.

De totala faktiska kostnaderna är kalkylerade till 3 650 000 kr. Anläggningsavgiften faktureras av ÖSVAB en månad efter godkänd slutbesiktning av de allmänna anläggningarna.

B

Anläggningsavgift för nyttan att vara del i huvudanläggningen (enligt gällande VA-taxa § 5.1b/5.8 eller motsvarande) för hela exploateringsområdets alla byggrätter enligt VA-plan, **bilaga II**. Efter beviljandet av alla bygglov inom exploateringsområdet justeras huvudanläggningsavgiften i enlighet med slutliga antalet med bygglov beviljade byggrätter inom exploateringsområdet, om detta medför en högre huvudanläggningsavgift än enligt ovannämnd illustrationsplan. Huvudanläggningsavgiften kan i sin helhet faktureras, enligt vid tidpunkten gällande VA-taxa, en månad efter det att exploateringsområdets anslutningspunkt har anlagts.

Enligt 2016 års VA-taxa (gäller från 2016-01-01) är den sammanräknade huvudanläggningsavgiften §5.8 för exploateringsområdets 36 byggrätter (lägenhet i gruppbyggda småhus bostadshus) $52\,800 * 0,8 * 0,8 * 36 = 1\,216\,512$.

Samtliga ovanstående belopp (A-B) är angivna exklusive mervärdesskatt. ÖSVAB fakturerar inklusive mervärdesskatt.

Fastighetsbildning med mera:

Exploatören bekostar samtliga fastighetsbildningsåtgärder, anläggningsförrättningar och ledningsrättsåtgärder som erfordras för detaljplanens genomförande. Exploatören svarar för samtliga kostnader och ersättningar som uppkommer i samband med att del av samfälligheten Säby s:1 överförs till Säby 2:24 samt upprättande av eventuella officialservitut.

Exploatören bekostar anläggandet av det staket som ska uppföras som avgränsning för den befintliga lekplatsen inom Hagby 1:97.

§ 13. Besiktningar

Innan exploatören påbörjar anläggningsarbete enligt § 10, skall vägar, VA-ledningar, allmänna platser och elledningar mm, vilka är belägna såväl innanför som utanför exploateringsområdet, men ändå berörs av exploateringsarbetena eller transporter till exploateringsområdet, genom exploatörens försorg skadebesiktigas, varvid representanter för Kommunen, berörd väghållare, ÖSVAB och E.ON Sverige AB skall närvara. I samband med slutbesiktning skall tidigare skadebesiktigade anläggningar besiktigas. Skador på vägar eller andra anläggningar, vilka kan hänföras till exploaterings genomförande, skall åtgärdas och bekostas av Exploatören.

Exploatören garanterar att ingen inflyttning sker innan förbesiktning respektive slutbesiktning av allmänna VA-anläggningar är godkända.

Intill tidpunkt, då tillfartsväg godkänts vid slutbesiktning, svarar exploitören för renhållning av vägen, snöröjning, undanskaffande av snö och is samt sandning eller annan åtgärd till motverkande av halka.

Exploatören bekostar samtliga besiktningar.

§ 14. Ledningar

Måste, inom Exploateringsområdet, befintliga ledningar på grund av exploateringen flyttas ankommer det på Exploatören att överenskomma med nätägaren om erforderliga arbeten och villkoren för dessa. Utgångspunkten är dock att Exploatören står för samtliga kostnader för eventuell flytt av ledningar för VA, el, tele eller annat ändamål.

§ 15. Tvistelösning

Tvist gällande tolkning eller tillämpning av Avtalet skall avgöras av allmän domstol med tillämpning av svensk rätt, såvida inte parterna kommer överens om annat.

§ 16. Överlåtelse av avtal/mark

Detta avtal får inte av Exploatören överlåtas till annan part utan Kommunens och ÖSVABs skriftliga medgivande. Avtalsförhållandet övergår till ny part när ny säkerhet upprättats och godkänns av kommunen och ÖSVAB.

§ 17. Ändringar och tillägg

Eventuella ändringar och tillägg till Avtalet skall ske skriftligt och godkännas av berörda parter.

Signatursida följer



Exploateringsavtal
Säby hage
2016-06-02

Österåkers Kommun

8(8)

Detta avtal har upprättats i fyra likalydande exemplar, av vilka parterna tagit varsitt och ett skickats till lantmäteriet

Åkersberga 2016-

Åkersberga 2016-

.....
Fredrik Nestor
Exploateringschef
Österåkers kommun

.....
Michaela Fletcher
Kommunstyrelsens ordförande
Österåkers kommun

Åkersberga 2016-06-02

Åkersberga 2016-06-14

.....
Gustaf Andersson
Säby Kulle fastighetsbolag AB

.....
Mikael Algveré
VD
Roslagsvatten AB

Bilaga A

PLANERINGSAVTAL

Mellan **Österåkers kommun** (org. nr 212000-2890), nedan kallad Kommunen, och **Säby Kulle Fastighetsbolag AB** (org.nr 556925-3445), nedan kallad Exploatören, träffas följande avtal för reglering av principerna för upprättande av detaljplan för bebyggelse inom **del av Hagby 1:3**. Området har på bifogat ortofoto utmärkts med gul begränsningslinje, se **bilaga 1, bild 2**.

§ 1. Syfte och bakgrund

Syftet med detaljplanen är att inom området möjliggöra för bostadsbebyggelse i form av ca 18-20 parhus i två våningar intill Säby gård. Området är sedan tidigare planlagt som odlingsmark och naturmark (Dpl nr 369 "Detaljplan för Säby gård", antagen 1996). Samhällsbyggnadsnämnden har beslutat om positivt planbesked (AU § 5/2012) avseende planförfrågan om bostäder inom del av Hagby 1:3.

Planområdet är beläget intill en fornlämning i form av ett forntida gravfält. En arkeologisk förundersökning utförd av Arkeologikonsult i november 2013 slog fast att inga gravar fanns inom det aktuella planområdet, dock påträffades boplatzlämningar och en arkeologisk undersökning krävs innan exploatering av området får påbörjas.

Planområdet gränsar till bostadsbebyggelsen inom detaljplanen för Säby gård från 1996. Bebyggelsen i området består av friliggande enfamiljshus med röd träfasad och rött taktegel där husen ligger samlade runt gemensamma gårdar. Ny bebyggelse inom det aktuella planområdet bör utformas på ett sätt som gestaltningmässigt knyter an till omgivningen.

§ 2. Omfattning

Planområdet är beläget ca 2 km nordväst om Åkersberga centrum och omfattar ca 1,5 ha. Planområdet avser del av fastigheten Hagby 1:3 som är privatägd.

Detta avtal reglerar arbets- och ansvarsfördelningen samt ersättningen för upprättandet av detaljplan för området.

§ 3. Detaljplan

Exploatören skall utarbeta och bekosta allt underlag till detaljplanen för exploateringsområdet, se **bilaga 2**. Arbetet skall ske i nära samråd med Kommunen, som ansvarar för upprättandet av detaljplanekarta och till denna hörande plan- och genomförande-beskrivning samt planens formella handläggning.

Då Exploatören utfört och bekostat underlag till detaljplan enligt ovan samt erlagt ersättning enligt § 6, skall planavgift ej uttagas i samband med bygglov.

Exploatören beställer grundkarta samt ersätter Kommunen för denna.

§ 4. Tidplan

Enligt nuvarande bedömning avser Kommunen under 2016 anta ett förslag till detaljplan, i enlighet med detta avtal, genom beslut som vinner laga kraft.

§ 5. Ersättningar

Exploatören ska till Kommunen erlægga en ersättning för upprättande av detaljplan. Utifrån befintliga uppgifter *uppskattas* ersättningen för detaljplanen och detaljplanehanteringen till

360 000 kr

Den slutgiltiga ersättningen grundar sig på vilket arbete och utredningsbehov som upprättandet av detaljplanen medför, samt den planerade bebyggelsens omfattning.

Ersättningen förfaller till betalning enligt följande:

- * 30 % av ersättningen en månad efter det att beslut tagits om samråd
- * 40 % av ersättningen en månad efter det att beslut har tagits om granskning
- * 30 % av ersättningen den första dagen i månaden efter det att detaljplanen har vunnit laga kraft.

Avbryts planarbetet har Kommunen rätt att ta ut ersättning för nerlagd tid.

§ 6. Exploateringsavtal

Exploateringsavtal skall upprättas mellan Exploatören och Kommunen parallellt med det kommande detaljplanarbetet. Exploateringsavtalet avser reglera genomförandet av detaljplanen.

§ 7. Överlåtelse

Detta avtal får inte utan Kommunens skriftliga medgivande överlåtas till tredje part.

§ 8. Tvist

Tvist på grund av detta avtal skall avgöras av allmän domstol, såvida inte parterna enas om skiljemannaförfarande.



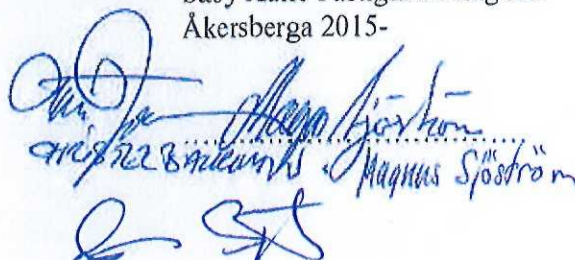
Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

ÖSTERÅKERS KOMMUN
Åkersberga 2015-01-09



Viveka Larsson
Plan- och exploateringschef
Österåkers kommun

Säby Kulle Fastighetsbolag AB
Åkersberga 2015-



Magnus Sjöstrom

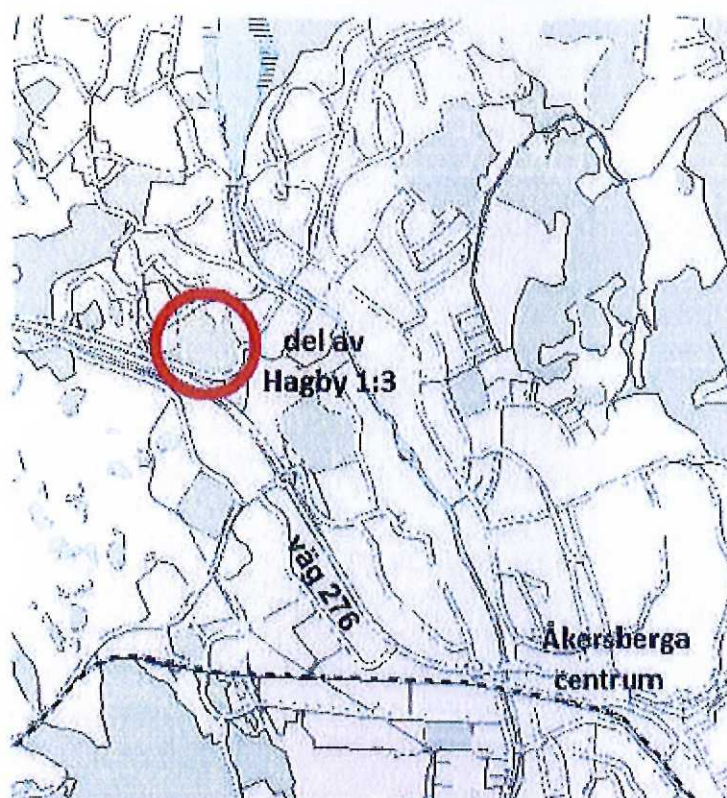


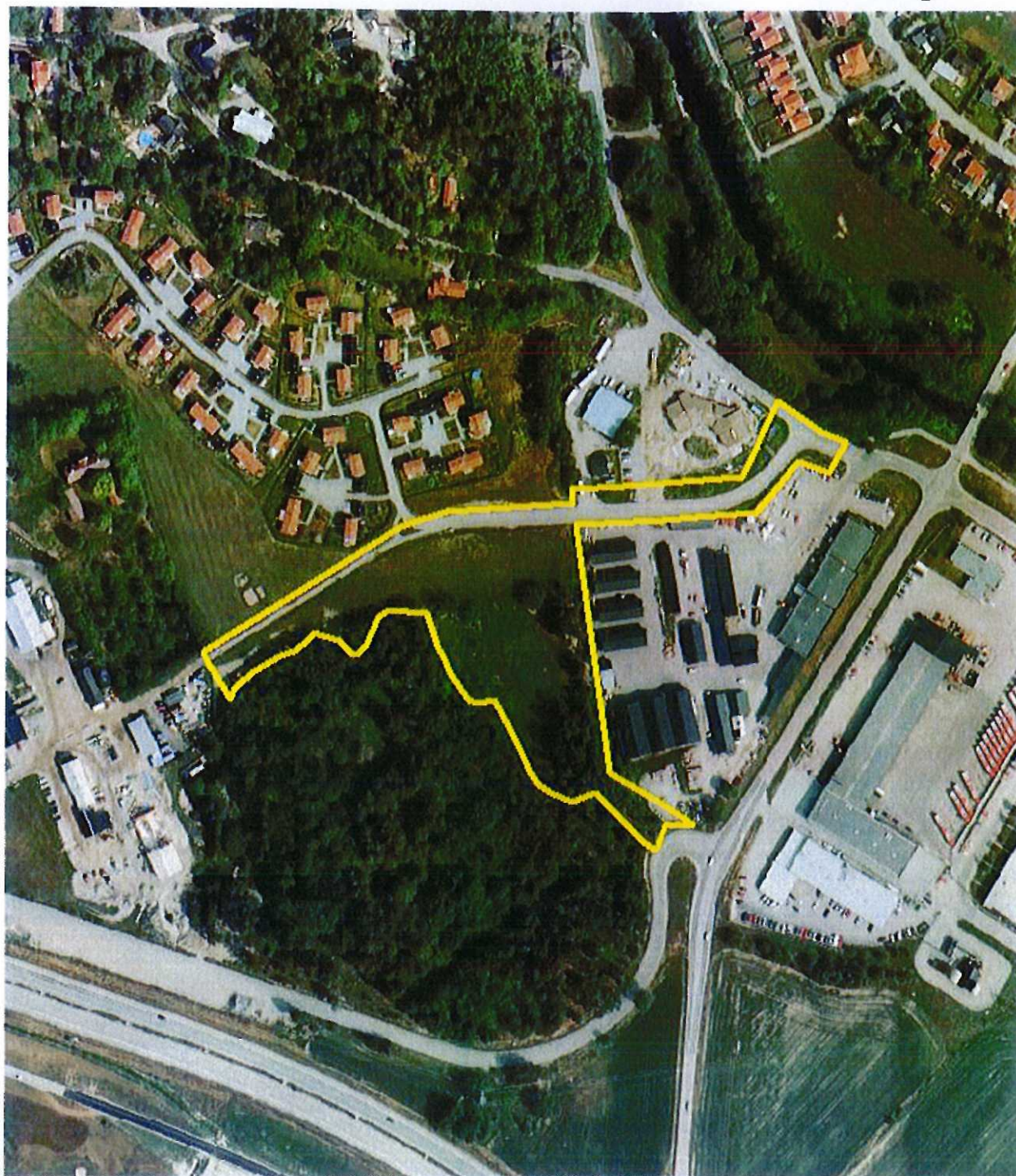
Bild 1. Orienteringskarta.



Bild 2. Planområdets ungefärliga gräns markerad med gul färg.

UTREDNINGSBEHOV FÖR FRAMTAGANDE AV DETALJPLAN

Inför detaljplaneförslag	Ansvar
Grundkarta	Exploatör
Förproj vägar inklusive gc-vägar	Exploatör
Bullerutredning	Exploatör
VA-plan, inkl. dagvatten	ROSVAB/Exploatör
El, kraftledningar	Exploatör
Tele, bredband	Exploatör
Värmeförsörjning	Exploatör
Avfallshantering	Exploatör
Naturinventering, landskapsanalys	Exploatör
Markplanering, vegetation	Exploatör
Geoteknik, geohydrologi	Exploatör
Arkeologisk undersökning	Exploatör
Gestaltning	Exploatör
Situationsplan, skissunderlag	Exploatör
Samrådshandlingar att upprätta	Ansvar
Planbeskrivning	Kommunen
Genomförandebeskrivning	Kommunen
Plankarta	Kommunen
Illustrationsplan	Kommunen
Övriga handlingar (missiv, sändlista etc.)	Kommunen



ÖVERENSKOMMELSE OM FASTIGHETSREGLERING

BERÖRDA
FASTIGHETER**Österåker Hagby 1:3**

kontaktperson: Lagfaren ägare till fastigheten:

Gunnar Sjöström

c/o Bröderna Sjöström HB, Stora Säby gård, 18442 Åkersberga
08 - 540 628 81**Österåker Säby 2:24**

kontaktperson: Österåkers Kommun (org.nr: 212000-2890),

Österåkers kommun, Exploateringsenheten, 184 86 Åkersberga

elin.norman@osteraker.se

08-540 811 56

BAKGRUND

Nuvarande användning av markområdet för fastigheten Hagby 1:3 är idag odling samt natur. Fastighetsregleringen görs för att bereda plats för lokalgata i enighet med ny detaljplan.

ÖVERENS-
KOMMELSE

Undertecknande är överens om följande:

1. Till Säby 2:24 överförs ett område om ca 300 kvm från Hagby 1:3 enligt gällande detaljplan som i bilagd karta, **bilaga 1**, är rödmarkerat.
2. Med marköverföringarna ingår inga andelar i samfälligheter eller gemensamhetsanläggningar.
3. Inga inskrivna rättigheter ska förordnas att bestå i de överförda markområdena.
4. Parterna är skyldiga att tåla de mindre justeringar av markens areal, gränser, rättigheter mm som Lantmäteriet anser nödvändiga.

ERSÄTTNING

Ingen ersättning utgår.

FÖRRÄTTNINGS-
KOSTNADER

Förrättningskostnaden ska betalas av: Säby Kulle Fastighetsbolag AB (org.nr 556925-3445), Box 128, 183 22 Täby. 08 – 559 01 390.

AKTMOTTAGARE

Kopia av de slutliga förrättningshandlingarna (akten) ska skickas till sökande. Denna överenskommelse är upprättad i tre exemplar vilka parterna har tagit var sitt och ett exemplar skickats till Lantmäterimyndigheten.

ANSÖKAN

Denna överenskommelse fungerar även som ansökan om lantmåteriförrättning.

Signatur följer

Datum:

.....
För Säby Kulle Fastighetsbolag
Hagby 1:3
Gustaf Andersson

Datum:

.....
För Österåkers kommun
Säby 2:24
Elin Norman
Exploateringsingenjör

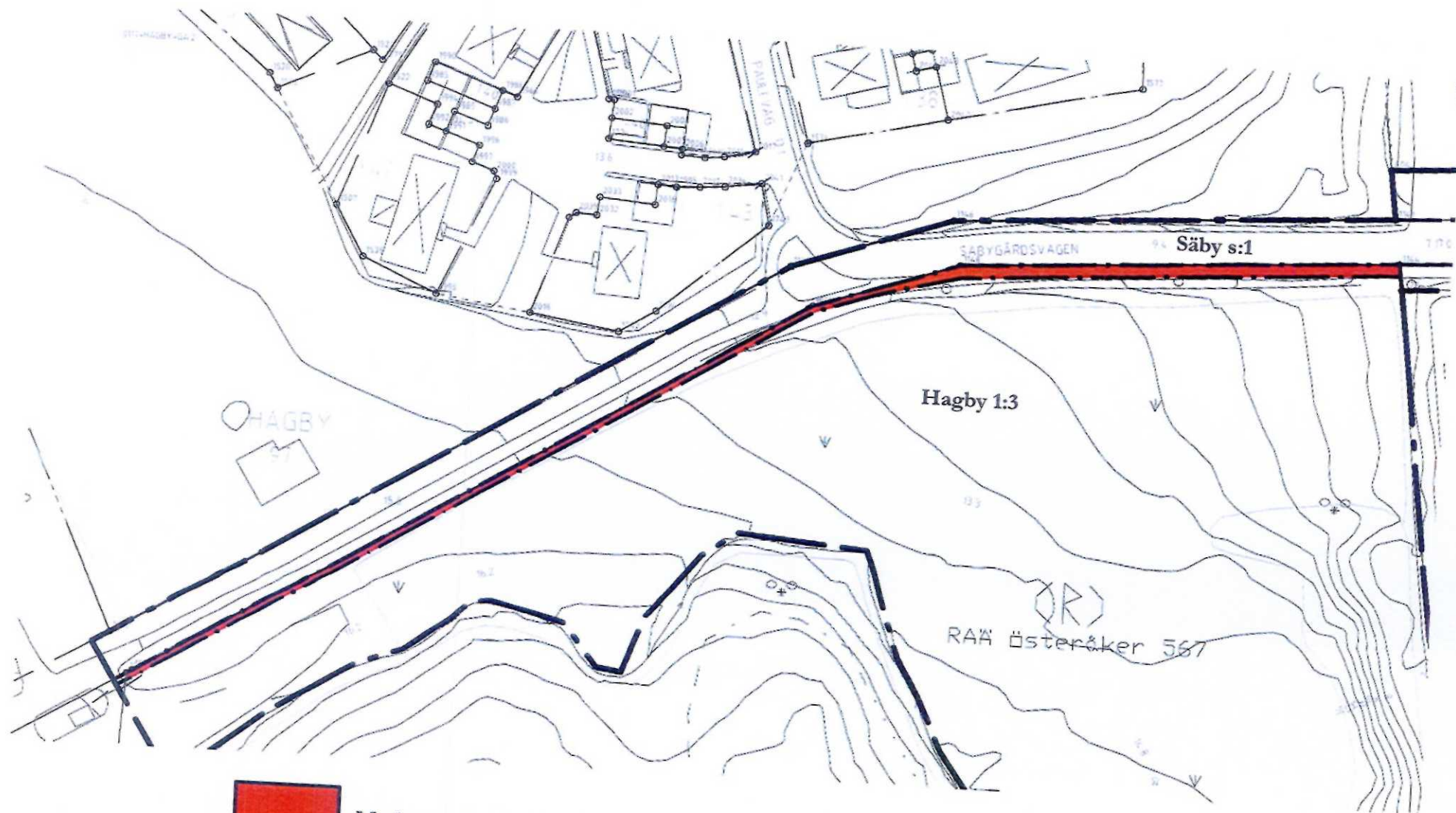
Datum:

.....
För lagfaren ägare till fastigheten
Hagby 1:3
Gunnar Sjöström

Datum:

.....
För lagfaren ägare till fastigheten
Hagby 1:3
Karl Erik Magnus Sjöström

Bilaga 1



Mark som överläts från fastigheten Hagby 1:3 till Säby 2:24

ÖVERENSKOMMELSE OM FASTIGHETSREGLERING

BERÖRDA
FASTIGHETER**Österåker Hagby 1:4**

kontaktperson: Säby Kulle Fastighetsbolag AB (org.nr 556925-3445),
Box 128, 183 22 Täby.
08 – 559 01 390

Österåker Säby 2:24

kontaktperson: Österåkers Kommun (org.nr: 212000-2890),
Österåkers kommun, Exploateringsenheten, 184 86 Åkersberga.
elin.norman@osteraker.se
08-540 811 56

BAKGRUND

Nuvarande användning av markområdet för fastigheten Hagby 1:4 är idag kvartermark för hantverk, småindustri och kontor. Fastighetsregleringen görs för att bereda plats för lokalgata i enighet med ny detaljplan.

ÖVERENS-
KOMMELSE

Undertecknande är överens om följande:

1. Till Säby 2:24 överförs ett område om ca 2 kvm från Hagby 1:4 enligt gällande detaljplan som i bilagd karta, **bilaga 1**, är rödmarkerat.
2. Med marköverföringarna ingår inga andelar i samfälligheter eller gemensamhetsanläggningar.
3. Inga inskrivna rättigheter ska förordnas att bestå i de överförda markområdena.
4. Parterna är skyldiga att tåla de mindre justeringar av markens areal, gränser, rättigheter mm som Lantmäteriet anser nödvändiga.

ERSÄTTNING

Ingen ersättning utgår.

FÖRRÄTTNINGS-
KOSTNADER

Förrättningskostnaden ska betalas av Säby Kulle Fastighetsbolag AB.

AKTMOTTAGARE

Kopia av de slutliga förrättningshandlingarna (akten) ska skickas till sökande. Denna överenskommelse är upprättad i fyra exemplar vilka parterna har tagit var sitt och ett exemplar skickats till Lantmäterimyndigheten.

ANSÖKAN

Denna överenskommelse fungerar även som ansökan om lantmäteriförrättning

Signatur följer

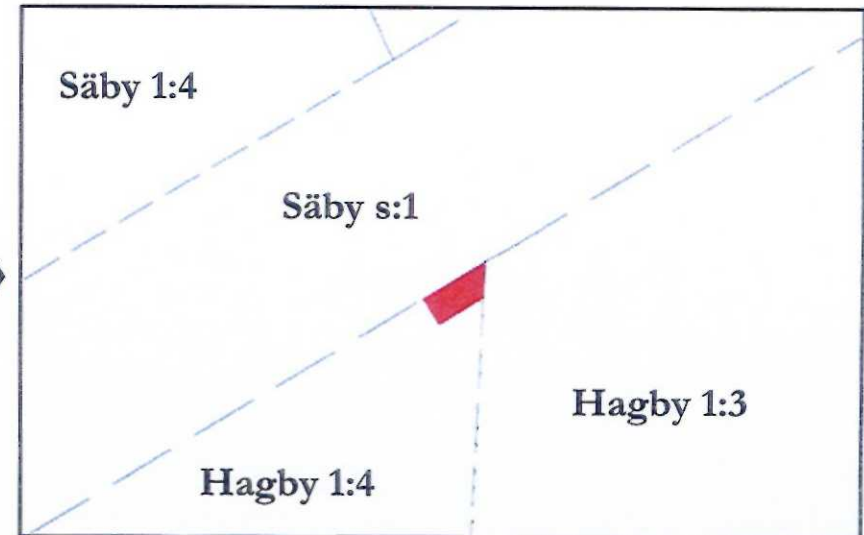
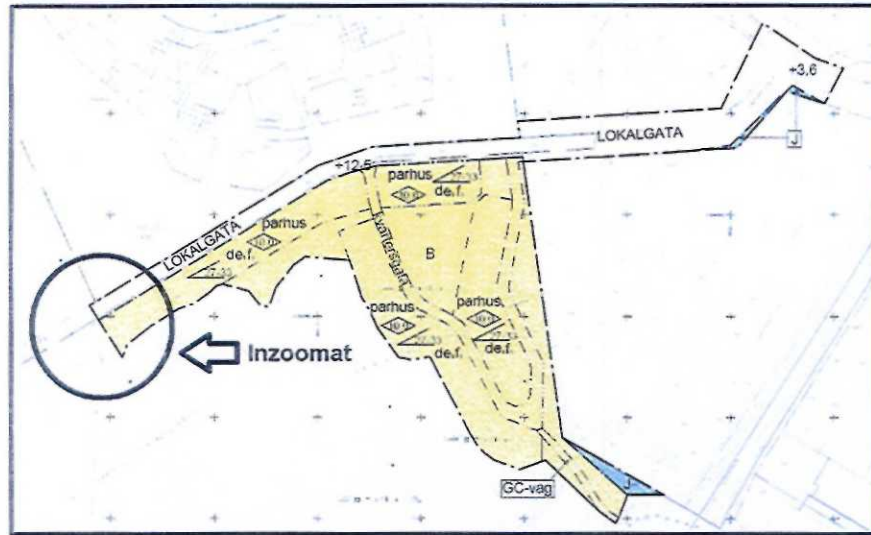
Datum:

Datum:

.....
För Säby Kulle Fastighetsbolag
Hagby 1:4
Gustaf Andersson

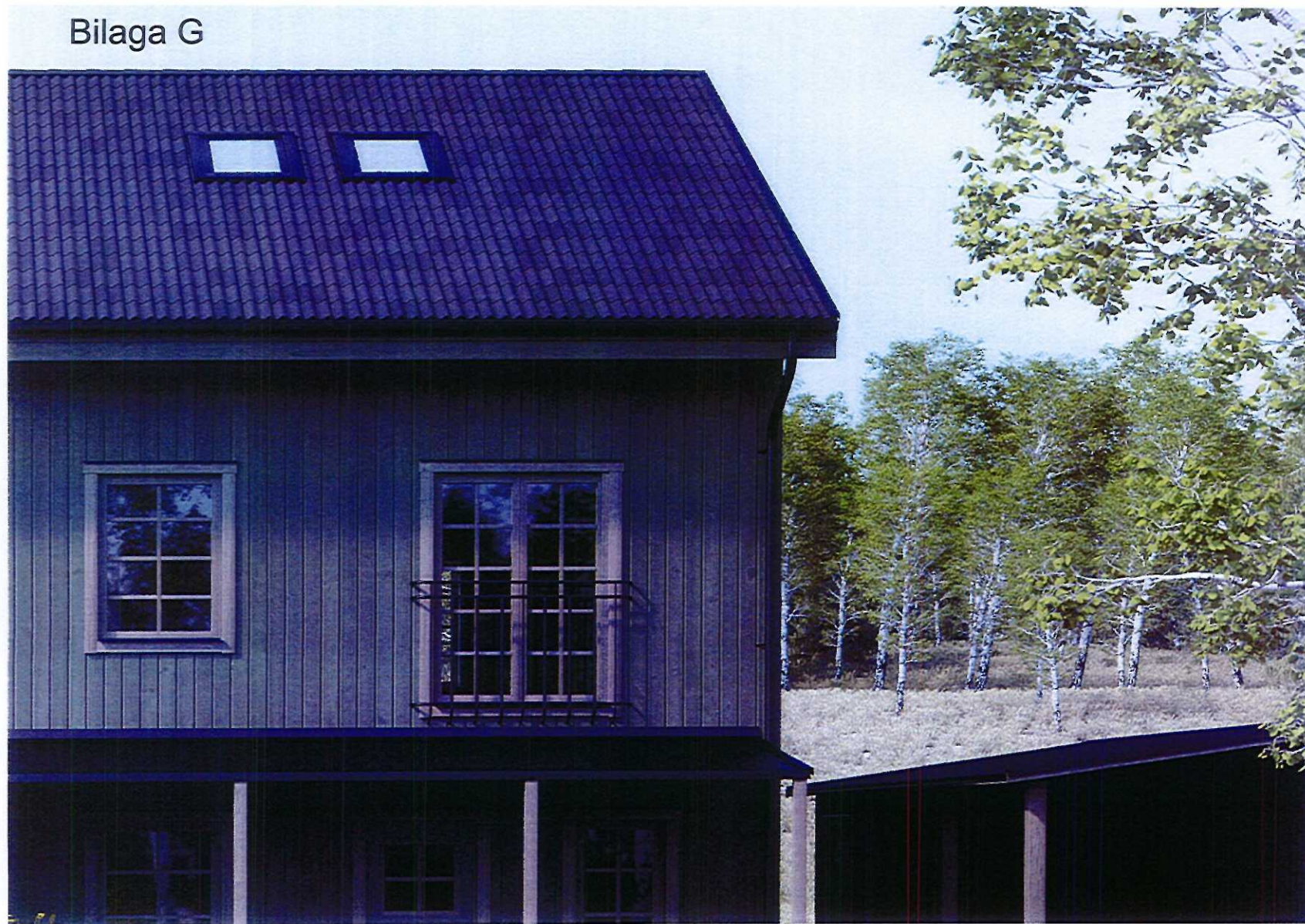
.....
För Österåkers kommun
Säby 2:24
Elin Norman
Exploateringsingenjör

Bilaga 1



Mark som överläts från
fastigheten Hagby 1:4 till Säby 2:24

Bilaga G



2016-02-03

Österåker, Åkersberga, Säby hage, del av Hagby 1:3 mfl.

Strax utanför Åkersberga centrum kommer nya bostäder att uppföras på Stora Säbys mark. Gården Stora Säby uppfördes 1659 av ståthållaren på Stockholms slott, Johan Apelroth. Gården moderniserades under 1700-talet av Lorentz Pauli. På 1960-talet restaurerades gården och den är väl bevarad.

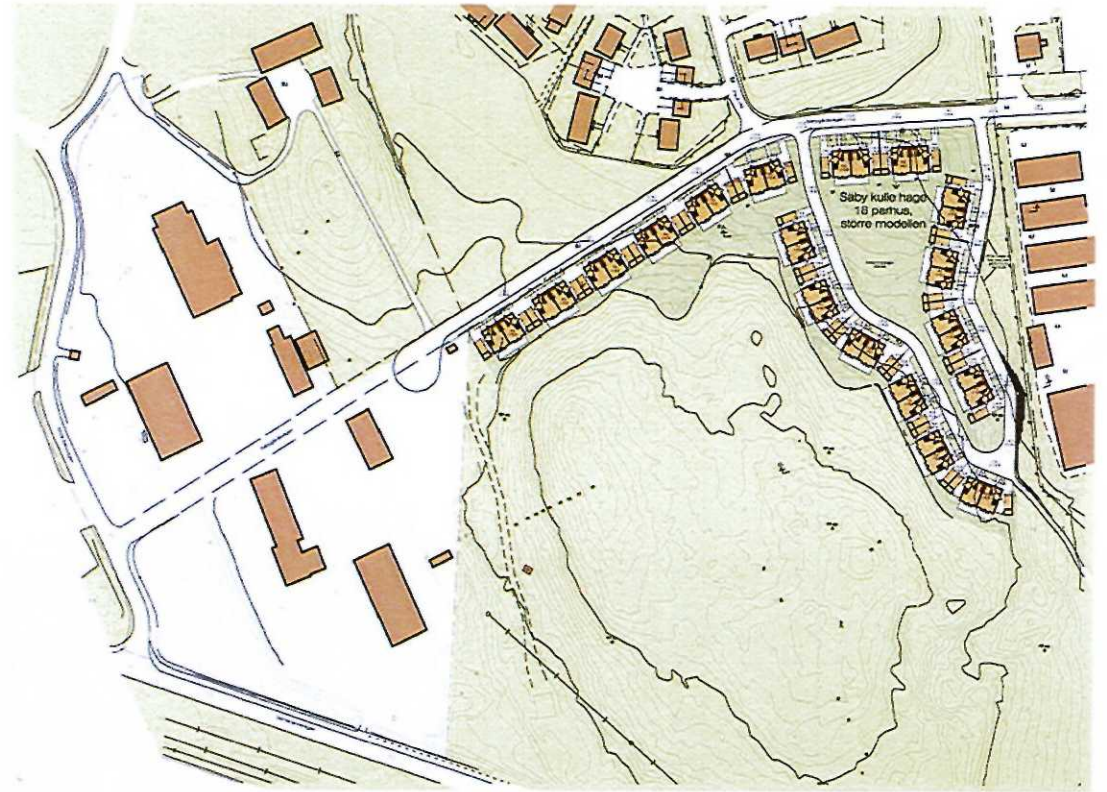
Namnet Säby betyder "byn vid sjön" och fanns redan under förhistorisk tid. På kullen norr om Gamla landsvägen ligger ett stort järnåldersgravfält.



Planens syfte

Syftet med detaljplanen för Hagby 1:3 är att möjliggöra ny bostadsbebyggelse i närheten av Stora Säby. Det här gestaltungsprogrammet är ett underlag till detaljplanen som illustrerar hur den nya bebyggelsen kan gestaltas.

Projektledare för planarbetet är Alexander Larsson, planarkitekt Österåkers kommun med bidrag av exploateringsingenjör Nina Andersson, Donald Jensen. Projektledare för Säby Kulle Fastighets AB är Gustaf Andersson. Projektansvarig för Hjaltevadshus AB är Tony Lideus med bidrag av arkitekt Therese Andersson och Peter Stenberg.



Nya naturnära bostäder

Öster om kullen vid Stora Säby kommer ett naturnära bostadsområde att uppföras med start 2016. Längs Säbygårdsvägen placeras åtta hus och ytterligare tio placeras på naturmarken vid kullen.

Vägen inne i området är en smal och slingrande väg. Vägens utformning och husens placering med långsidan åt vägen bidrar till en lantlig och trevlig karaktär. Vägbredden inne i området är 4,5 meter och vägytan är grusad. Även uppfarter och entrégångar till varje bostad är grusade.

Parkering

Bostäderna har en carport sammanbyggd med ett förråd vid gaveln. Mellan carport och väg ryms ytterligare en bilplats.



Hustyper

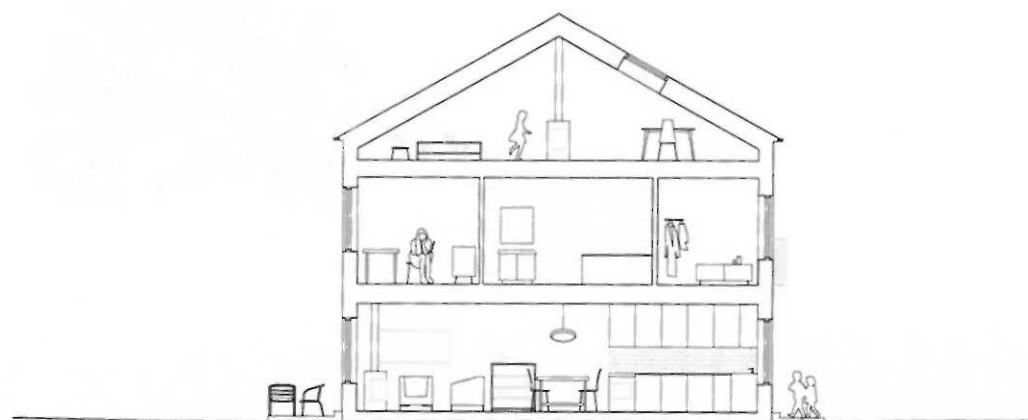
I en miljö så tydligt präglad av kulturlandskapet och Stora Säby gård är det naturligt att de nya husen anknyter till svensk byggnadstradition. Här kommer att uppföras tvåvåningshus med träfasader, branta sadeltak, spröjsade fönster och öppna verandor vid entréerna i traditionell stil.

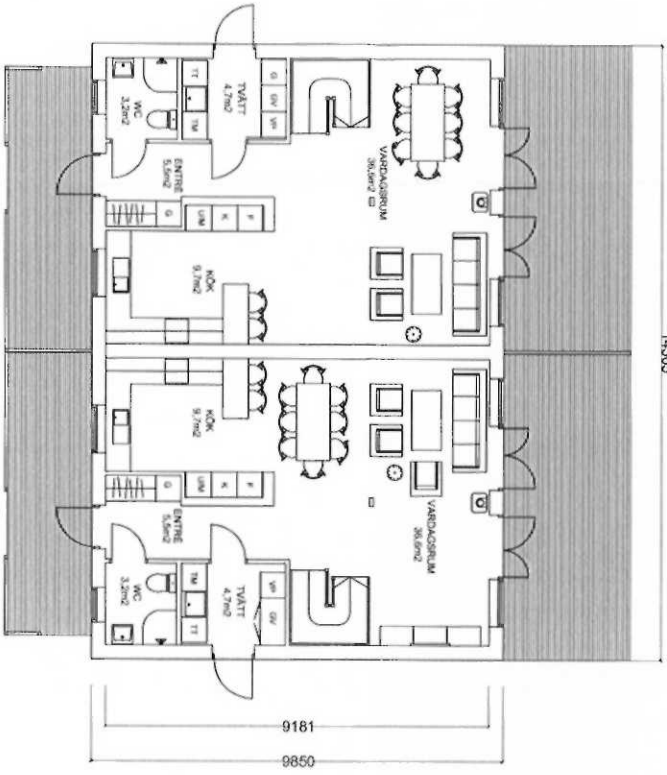
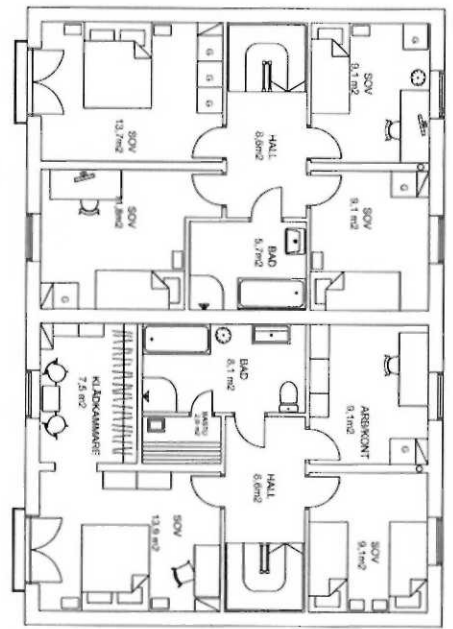
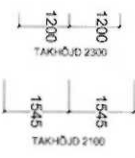
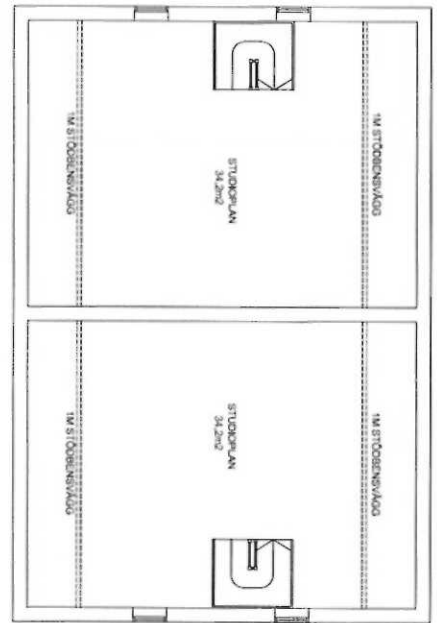
Alla husen innehåller två bostadslägenheter i två våningar samt en öppen vind som går att inreda vid behov.



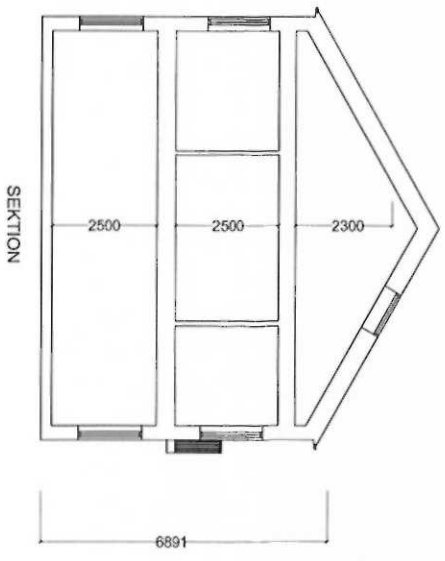
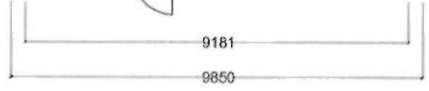
Bostädernas ut- formning

Lägenhetsstorleken är cirka 155 kvadratmeter och ger möjlighet att inreda vinden med ett eller flera rum. Allt från tre upp till sju sovrum är möjligt att inreda. Genom den stora flexibiliteten kommer bostäderna att fungera mycket bra för både barnfamiljer och för familjer med utflugna barn. Entréplanet är till största delen helt öppet och erbjuder genomblick rakt genom huset. Alla husen erbjuder uteplatser på båda långsidorna. Det blir då möjligt att alltid välja mellan en uteplats i solen eller en i skuggan.



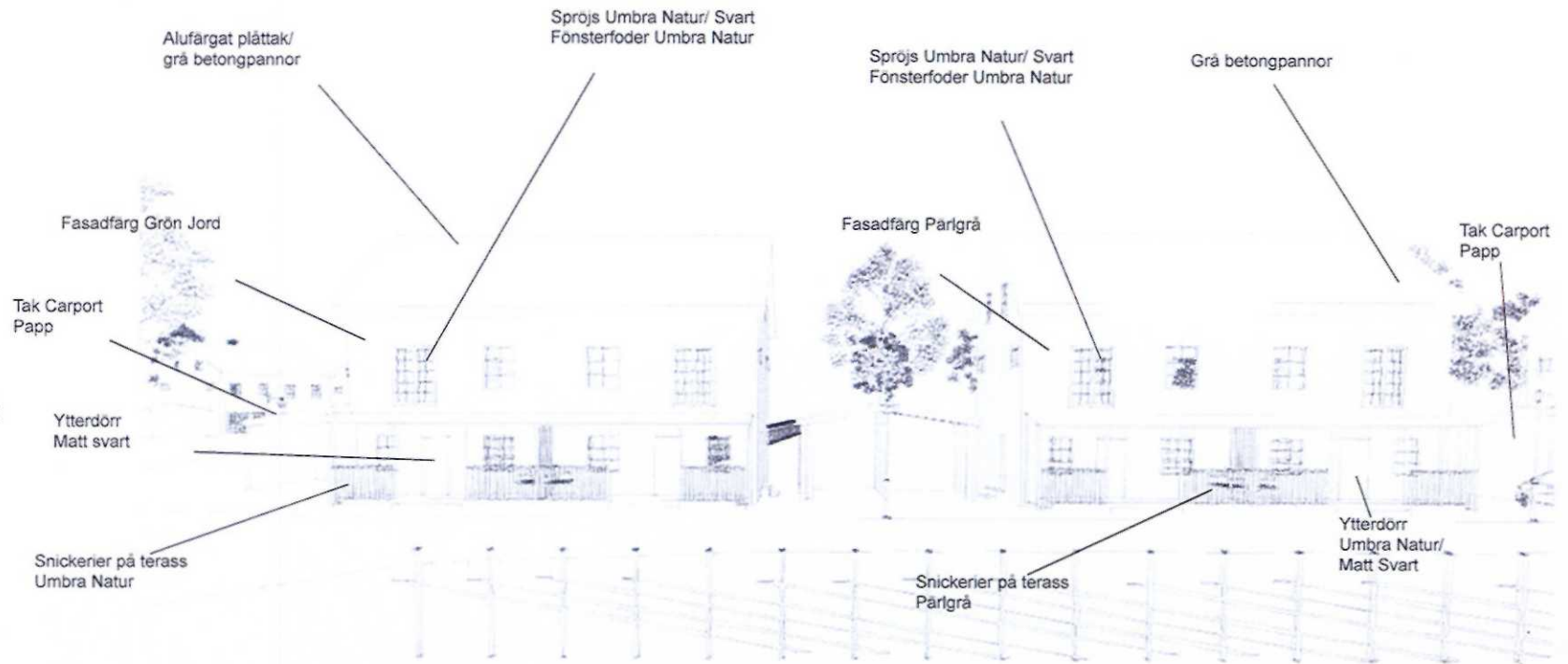


14385



Områdets karaktär

Husens kulörer är valda för att skapa en Bullerbykänsla med modern twist. En palett av jordfärger skapar variation i området samtidigt som de bidrar till att både få de nya husen att passa in i omgivningarna samtidigt som de på ett diskret sätt sticker ut och signalerar en ny årsring med hus.



Färgpaletten är hämtad från Kulturhantverkarna



PÄRLGRA



UMBRA NATUR



GRÖN JORD



SVART



RÖD JÄRNOXID
MÖRK



GUL JÄRNOXID

Utformning av kvartersmark

För att säkerställa
områdets karaktär
kommer även staket,
murar och belysning att
färdigställas.



LAMPOR



STÖDMURAR



STAKET

