

EXPLOATERINGSAVTAL

I anslutning till detaljplan för **Tuna 6:151 m.fl.**, för fastigheterna Tuna 6:72, Tuna 6:151, Tuna 6:150, Tuna 6:141, Tuna 6:2 och del av Tuna 3:1

Parter: Österåkers kommun, Österåkersvatten AB och JM AB

Bilagor:

Bilaga A	Exploateringsområde
Bilaga B	Intrångskarta
Bilaga C	Ansökan och överenskommelse om fastighetsreglering
Bilaga D	Avtal om lägenhetsarrende
Bilaga E	Huvudledning dricksvatten

ku
W
5

EXPLOATERINGSAVTAL

Detta avtal om exploatering inom detaljplanen för Tuna 6:151 m.fl. i Österåkers Kommun, framöver benämnt **Avtalet**, har träffats mellan

1. Österåkers Kommun, 21200-2890, 184 86 Åkersberga, nedan kallad **Kommunen**
2. JM AB, 556045-2103, 169 82 Stockholm, nedan kallad **Exploatören**
3. Österåkersvatten AB, 556482-7946, dotterbolag till Roslagsvatten AB, 184 26 Åkersberga nedan kallad **ÖSVAB**

§ 1 Bakgrund

Ändamålet med projektet är att möjliggöra för ny bostadsbebyggelse i form av stadsmässiga flerbostadshus med lokaler i bottenvåningen i varierande höjd och utformning. Projektet syftar även till att bidra till den framtida utvecklingen av Västra Banvägen samt utvecklingen av den lokala knutpunkten vid Tuna station med mötesplatser och lokaler för verksamheter för att skapa en attraktiv och trygg stadsmiljö. Exploatören har för avsikt att uppföra cirka 145 lägenheter på fastigheterna.

För fullföljande av åtaganden för genomförande av detaljplanen Tuna 6:151 m.fl. har parterna träffat detta Avtal.

Med bakgrund i planläggningen förutsätts Avtalet reglera de åtgärder som erfordras av respektive part för ett effektivt och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Dels regleras ansvarsfördelningen av samtliga åtgärder, dels regleras finansieringen av dessa.

§ 2 Detaljplan och tidigare avtal

§ 2.1 Exploateringsområde

Planområdet innefattar fastigheterna Tuna 6:2, 6:72, 6:141, 6:150, 6:151 som är i privat ägo, nedan kallat **Fastigheterna**, samt del av Tuna 3:1 som är i kommunal ägo med enskilt huvudmannaskap. Exploatören har tecknat köpeavtal med fastighetsägarna. Avtalen är villkorade av att detaljplanen vinner laga kraft. Senast 14 dagar efter att detaljplanen har vunnit laga kraft ska exploatören ha betalat och tillträtt fastigheterna. Hela områdets areal uppgår till cirka 0,8 hektar. Området kommer i det följande benämnas **Exploateringsområdet** och är markerat, med heldragen begränsningslinje på kartan, i **bilaga A**. Enligt förslag till detaljplan planläggs exploateringsområdet som kvartersmark betecknat bostäder och centrumändamål samt allmän plats betecknat torg och gata.

§ 2.2 Tidigare avtal

Detta avtal ersätter till fullo tidigare träffat Ramavtal daterat 2020-09-24. Ramavtalet upphör därmed att gälla när detaljplanen vinner laga kraft.

Planeringsavtal har tecknats mellan Kommunen och Exploatören 2020-02-17.



§ 3 Marköverlåtelse och Lantmäteriförrättningar

§ 3.1 Marköverlåtelse mellan kommunen och exploatören

Exploatören överlåter utan ersättning de delar inom Exploateringsområdet som i detaljplan utgör allmän plats till Kommunen. Området utgör cirka 986 kvm och finns markerat som figur 1 på intrångskarta, **bilaga B**.

§ 3.2 Fastighetsbildning

Kommunen ansvarar för att ansöka om erforderlig fastighetsbildning enligt § 3.1, Exploatören och Kommunen undertecknar "Ansökan och överenskommelse om fastighetsreglering", **bilaga C**, efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. Ansökan ska ske senast 1 månad efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. Exploatören betalar kostnaderna för lantmäteriförrättningen.

Övriga för projektet nödvändiga lantmäteriförrättningar, beställes och bekostas av Exploatören.

§ 3.3 Tillträde och nyttjanderätt

Tillträde enligt § 3.1 ska ske när fastighetsbildningsbeslutet vunnit laga kraft.

I avvaktan på formellt tillträde äger Kommunen och Exploatören rätt att påbörja respektive arbeten, i de områden som kommer att överlåtas, så snart detta avtal vunnit laga kraft dvs innan det att fastighetsbildningsbeslutet har vunnit laga kraft.

§ 3.4 Tillfällig nyttjanderätt

Exploatören äger rätt att nyttja området, markerat sin figur 1 på intrångskarta, **bilaga B**, efter det att fastighetsbildningsbeslutet har vunnit laga kraft och fram till dess att anläggningen är färdigställd och slutresultatet har godkänts av Kommunen eller vid den tidpunkt som parterna kommer överens om.

Kommunen ansvarar för att teckna nyttjanderättsavtal med Österskärs vägförening för tillträde till torg- och gatumark.

Parterna ska överenskomma om de etableringsområden som byggande inom Exploateringsområdet kommer att behöva. Den part som behöver åtkomst till mark utanför exploateringsområdet ska inhämta tillstånd från markägaren samt eventuellt polistillstånd.

Exploatören och Kommunen undertecknar "Avtal om lägenhetsarrende", **bilaga D**, efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Exploatören ansvarar för att ansöka om markupplåtelse för del av Tuna 3:1.

§ 3.5 Servitut, ledningsrätter m.m.

Om Exploatören anser det nödvändigt att placera anläggningsdelar på allmän platsmark, så skall lägen för sådana anläggningsdelar överenskommas med Kommunen i förväg, samt regleras genom servitutsavtal utan ersättning.

§ 3.6 Gemensamhetsanläggningar

Exploatören ansvarar för att bevaka att andelstalen i Tuna GA:4 justeras till att motsvara fastigheternas nya användningssätt. Dialog sker med Österskärs vägförening.

Kommunen ansvarar för att ansöka om omprövning av gemensamhetsanläggning inom Exploateringsområdet efter att detaljplanen för Västra Banvägen vunnit laga kraft. Kommunen bekostar omprövning.

§ 4 Utförande och bekostande av allmänna anläggningar

§ 4.1 Allmän plats med kommunalt huvudmannaskap

Exploatören svarar för projektering och anläggande av allmän plats inom Exploateringsområdet. Exploatören svarar ensamt för 100% av de verkliga kostnaderna för projektering och anläggande, inklusive konst, av allmän plats inom Exploateringsområdet.

Framtagandet av projekteringshandlingar för allmän plats inom Exploateringsområdet ska ske i dialog med Kommunen och enligt Kommunens tekniska handbok.

Kommunen ansvarar för att ta fram ett konstprogram för torget i enlighet med kommunens konstpolic. Konstprogrammet ska tas fram i dialog med Exploatören. Kommunen svarar för att upphandla konstnär.

De av Exploatören framtagna projekteringshandlingarna för den allmänna platsen inom Exploateringsområdet ska skyndsamt innan anläggande skriftligen godkännas av Kommunens Infrastruktur och Anläggningsavdelning. När anläggningen är färdigställd och besiktad ska slutresultatet godkännas av Kommunen och sedan överlåtas till Kommunen utan kostnad.

Kommunen skall beredas möjlighet att delta i syn, del- och slutbesiktning för byggnads- och anläggningsarbetet. Relationshandlingar i original skall överlämnas till Kommunen senast vid slutbesiktning.

Exploatörens åtagande beträffande utförandet av arbeten skall anses vara fullgjorda då Kommunen efter övertagandebesiktning godkänner och övertar anläggningen. Exploatörens garantiansvar följer reglering av entreprenörers garantiansvar i ABT 06. Fram tills hela anläggningen är överlämnad till Kommunen, är Exploatören ansvarig gentemot allmänheten för säkerhet, funktion, drift och underhåll.

Exploatören ska svara för och bekosta projektering samt genomförande av de återställande- och avslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid den blivande kvartersmarken, till följd av Exploatörens bygg- och anläggningsarbeten på den blivande kvartersmarken. Projektering och genomförande ska ske i samråd med Kommunen.

Återställnings- och avslutningsarbeten på allmän plats ska efter färdigställande besiktigas av Kommunen.

Efter genomförande av detta avtal är Exploatören såsom ägare till Fastigheterna befriad från gatukostnadsersättning kopplat till detaljplanerna Tuna 6:151 m.fl. och Västra Banvägen.

Exploatören står för kostnader gällande material och anläggning av eventuella brandposter.

§ 4.2 Allmänna, kommunala VA-anläggningar

ÖSVAB är VA-huvudman i Österåkers kommun och ansvarar i detta projekt för projektering, upphandling och anläggande av den allmänna VA-anläggning som krävs för exploaterings genomförande.

VA-arbeten som behöver göras är bland annat förstärkning/uppdimensionering av vattenledning, ca. 270m, samt ändring av läge och dimension på befintliga förbindelseserviser. Befintliga serviser som inte behövs ska tas bort.

Exploatören ska till ÖSVAB erlagga ersättning i form av:

1. Anläggningsavgift för vatten och avlopp enligt Kommunens, vid aktuell tidpunkt, gällande VA-taxa. Avgiften erläggs i samband med godkända bygglov. Tidigare erlagd anläggningsavgift §5.1 c och d för vatten och avlopp på de fastigheter som ingår i denna exploatering dras av från avgiften.

Tidigare erlagda avgifter enligt 2021 års VA-taxa för fastigheter inom exploateringen som dras av är:

Tuna 6:2	877 m2	§5.1c	51 446 kr
	En	§5.1d	51 775 kr
Tuna 6:141	1933 m2	§5.1c	112 114 kr
	Två	§5.1d	103 550 kr
Tuna 6:150	1158 m2	§5.1c	67 164 kr
	Två	§5.1d	103 550 kr
Tuna 6:151	1568 m2	§5.1c	90 944 kr
	En	§5.1d	51 775 kr
Tuna 6:72	Ingen avgift erlagd		

2. Anläggningsavgift för ÖSVAB's kostnader för bland annat samordning, granskning och kontroll i samband med genomförandet av denna exploatering. Ersättning utgår enligt vid tidpunkten gällande Österåkers kommuns plan- och bygglovstaxa.
3. Anläggningsavgift till ett belopp motsvarande ÖSVAB's kostnader för förstärkning, ändring och borttagning av förbindelseserviser. Vid flytt av servis motsvarar avgiften den faktiska kostnaden för den nya servisen samt bortkoppling av den befintliga servisen. I avgiften ingår även bortkoppling av övriga befintliga serviser som inte kommer att användas i exploateringen.
4. Anläggningsavgift till ett belopp motsvarande ÖSVAB's kostnader för ²²⁻⁰²⁻²³ ~~270~~ ^{AW} uppdimensionering av huvudledning dricksvatten till exploateringen. Ca. ~~250~~ meter från Tunavägen förbi exploateringen fram till Västra Banvägen 138. Se **bilaga E**. Kalkylerad kostnad ca 1 500 000 kr exkl. moms. Om ytterligare ledning behöver ändras för denna exploaterings genomförande kommer ÖSVAB's kostnader för detta tillkomma under denna punkt.

Beloppen under punkt 1 - 4 erläggs med moms.

§ 5 Utförande och bekostnad av övriga anläggningar

§ 5.1 Allmänt om byggnation på kvartersmark

Exploatören ansvarar för och bekostar projektering och anläggande av samtliga anläggningar inom kvartersmark vilket omfattar bebyggelse, parkering och ledningar.

§ 5.2 Dagvatten

Exploateringsområdet ingår i Kommunens verksamhetsområde för dagvatten. Exploatören ansvarar för anläggande samt drift och underhåll av anläggningar för dagvattenhantering inom kvartersmark. Avrinning av dagvatten ska fördröjas och reduceras inom kvartersmark i enlighet med planhandling och med framtagna dagvattenutredning. Anslutning till kommunal dagvattenledning med anslutningspunkt vid fastighetsgräns.

§ 5.3 Avfallshantering

Angöringsplatser för sedvanliga avfallsfordon ska anläggas längs med lokalgata i direkt anslutning med avfallsutrymmena. Avfallsutrymmena ska vara dimensionerade för att hantera allt matavfall, restavfall, returpapper samt alla förpackningar som uppkommer på fastigheterna

§ 5.4 Parkering

Erforderlig parkering för fordon ska av Exploatören anordnas inom kvartersmark. Exploatören förbinder sig att vid exploateringen tillämpa vad som anges gällande parkeringstal i planbeskrivningen. För besöksparkering kan tillgodoräknas kantstensparkering som tillskapas inom detaljplaneområdets gatumark.

Cykelparkering ska anordnas och utformas för att underlätta och främja alternativa transporter. Exploatören förbinder sig att vid exploateringen tillämpa vad som anges gällande antal parkeringsplatser för cyklar i planbeskrivningen. Minst 50% av parkeringsplatserna för cyklar ska möjliggöras inomhus. Av de cykelparkeringar som möjliggörs på gatunivå ska minst 75% vara under tak.

Ett parkeringstal om 0,45 p-platser per 100 kvm BTA godtas under förutsättning att Exploatören innan antagande kan redovisa hållbara mobilitetslösningar som motiverar ett motsvarande lägre parkeringstal.

- Ett system för bilpool med parkering inom kvartersmark ska anordnas. Vid bygglov ska ett avtal kunna visas upp som innebär möjligt medlemskap för samtliga boende i minst 5 år från bilpoolens införande. Bilpoolsföretaget ska tillhandahålla bilar utifrån inflyttningstakt och efterfrågan, dock ska minst en bil finnas på plats vid första inflyttning. När inflyttning är klar ska minst tre parkeringsplatser finnas tillgängliga för bilpoolsbilar. Parkeringsplatserna för bilpoolsbilarna ska vara försedda med laddstationer för elfordon.
- Yta för parkering av minst tre lådcyklar och cykelkärror med möjlighet att låsa fast dessa ska anordnas inom kvarteret. Plats för lådcykel bör finnas i varje cykelrum.

Om inte mobilitetslösningar enligt ovan eller motsvarande kan redovisas i samband med bygglovsansökan gäller det i plan- och genomförandebeskrivningen angivet p-tal.



§ 5.5 Övriga ledningar och anslutningar

Måste, inom eller i anslutning till Exploateringsområdet, befintliga ledningar på grund av exploateringen flyttas eller beröras ankommer det på Exploatören att överenskomma med nätägaren om erforderliga arbeten och skyddsåtgärder och villkor för dessa. Exploatören bekostar sådan ledningsomläggning som är nödvändig till följd av exploateringen.

Exploatören rekvrirer och erlägger avgift för anslutning till el, bredband, tele mm enligt vid varje tidpunkt gällande taxa.

Exploatören bekostar även eventuella arbeten för en större nätstation precis utanför planområdets södra del.

§ 6 Villkor under genomförande

§ 6.1 Tidplan

Den preliminära tidplanen enligt nedan kan komma att påverkas av oförutsägbara händelser under detaljplaneskedet och påverkar förutsättningar för genomförandet. Parterna ska fortlöpande gemensamt revidera tidplanen vid behov.

Godkännande och antagande	kvartal 2, 2022
Marköverlåtelse och fastighetsbildning	kvartal 1, 2023
Rivning av industribyggnader	kvartal 4, 2022
Byggstart	kvartal 4, 2022
Färdigställande av bebyggelse	kvartal 1, 2025
Färdigställande av allmän platsmark (torg, trottoar, kantparkering)	kvartal 1, 2025

§ 6.2 Samordning

Exploatören ska, i samråd med Kommunen och ÖSVAB, upprätta en huvudtidplan för exploateringen. Om avvikelse sker/riskerar att ske mot huvudtidplanen ska övriga parter informeras utan fördröjning.

Exploatören ska tillse att såväl projektering som arbeten för genomförande av detaljplanen samordnas mellan Parterna. Resultatet av samordningen ska dokumenteras och finnas tillgänglig för Parterna under projektering och genomförande.

Om skeden inträffar då såväl Exploatören, Kommunen och/eller ÖSVAB har pågående entreprenader, och om dessa angränsar, ska samordningsmöte ske.

Exploatören ansvarar för att Österskärs vägförening kontinuerligt hålls informerad, om pågående arbete inom och i anslutning till Exploateringsområdet, under hela arbetets gång.

§ 6.3 Miljö och arkeologi

Kommunen ansvarar inte för de geotekniska- eller miljötekniska markförhållandena inom Fastigheterna.

Exploateringsområdet är ett tidigare industriområde och löper därav risk för förorenad mark. Låga halter av vissa miljöfarliga ämnen har påträffats inom Fastigheterna. Exploatören ansvarar för eventuella kompletterande markmiljöutredningar samt är skyldig att vidta åtgärder och stå för hänförliga kostnader för sanering så att marken blir lämplig för sitt ändamål.

Om arkeologiska fynd påträffas i samband med utbyggnad av kvartersmark ansvarar Exploatören för anmälan till berörd tillsynsmyndighet och bekostar då åtgärder som tillsynsmyndigheten kan kräva.

§ 6.5 Byggtrafik och störningar

Byggtrafik till och från Exploateringsområdet ska ske så att störningarna begränsas i möjligaste mån. Exploatören 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. Exploatören ansvarar för och bekostar upprättande av trafikplaneringsplaner samt säkerställer att dessa görs i god tid innan avstängning.

Dialog angående byggtrafik och störningar ska ske tillsammans med Österskärs vägförening och Kommunens infrastruktur och anläggningsavdelning.

§ 6.6 Skador under byggtiden och skydd av befintliga värden

Exploatören ansvarar för återställande av skador på Kommunens eller annans egendom. Innan skada åtgärdas ska godkännande inhämtas från drabbad part. Exploatören är skyldig att åtgärda eventuella skador inom skälig tid. I den mån Exploatören inte åtgärdar skador inom skälig tid har drabbad part rätt att på bekostnad av den som orsakat skada själv reparera skadan.

Innan Exploatören påbörjar anläggningsarbetena inom Fastigheten ska syn genomföras vad gäller befintliga vägar, VA-ledningar, allmänna platser och elledningar mm, som berörs av anläggningsarbetena eller transporter till Fastigheten. Exploatören ansvarar för sammankallandet till synen. Kommunen utser den som ska genomföra synen. Vid detta tillfälle kallas representanter för Kommunen, Österåkersvatten, Österskärs vägförening, eldistributör och telenätsdistributör att närvara. Vid denna syn ska status och eventuella skyddsåtgärder säkerställas. Synen före samt efter anläggningsarbetena ska dokumenteras och protokollföras. Protokollen ska distribueras till alla berörda parter.



§ 7 Administrativa kostnader och säkerhet

§ 7.1 Administrativa kostnader

Exploatören ska till Kommunen erlagga ersättning för arbetet med projektets genomförande efter att detaljplanen har vunnit laga kraft enligt tidsåtgång för kommunens medverkande tjänstemän och externt anlitade personal, exempelvis för byggledning, uppföljning av detta Avtal samt kontroll av allmänna anläggningar och återställningsarbeten. Beloppet faktureras löpande.

Exploatören erlägger planavgift i enlighet med betalningsplan i Plankostnadsavtalet. Ingen ytterligare ersättning skall utgå för detaljplanearbetet.

§ 7.3 Säkerhet

En säkerhet i form utav försäkringsgaranti som Kommunen godkänner, till en summa av 7 000 000 kr för fullgörande av Exploatörens samtliga förpliktelser enligt detta avtal. Säkerheten ska lämnas i samband med Exploatörens undertecknande av detta avtal.

§ 8 Övrigt

§ 8.1 Tillstånd, lov, godkännanden

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

§ 8.2 Information, marknadsföring

Exploatören förbinder sig att utan kostnad för Kommunen och ÖSVAB kontinuerligt informera allmänheten med skyltar om pågående byggnadsarbeten och andra arbeten som har samband med genomförandet av detaljplanen.

§ 8.3 Överlåtelse av detta avtal

Detta avtal får inte av Exploatören överlätas till annan part utan Kommunens och ÖSVAB's skriftliga medgivande.

Exploatören förbinder sig vid vite att vid varje överlåtelse av Fastighet eller del därav som omfattas av detta avtal görs förbehåll om att varje ny ägare till alla delar övertar kvarstående förpliktelser enligt avtalet, inklusive denna vitesklausul till förmån för Kommunen och ÖSVAB eller att Exploatören kvarstår vid sina förpliktelser gentemot Kommunen och ÖSVAB även om Exploatören skulle överlåta Fastigheterna. Vitet skall motsvara kostnaderna för fullföljande av kvarstående förpliktelser enligt avtalet. Kopia av avtal om överlåtelse av fast egendom som omfattas av detta avtal skall tillsändas Kommunen och ÖSVAB.



§ 8.4 Ändringar och tillägg

Ändringar av och tillägg till detta avtal skall för att gälla upprättas skriftligen och undertecknas av berörda parter.

§ 8.5 Vite

Skulle Kommunen eller Exploatören inte fullfölja sina åtaganden enligt detta avtal, äger motparten rätt till skälig ersättning för direkt skada som parten lider.

Exploatören har åtagit sig att ansvara för anläggandet av allmän plats enligt §4.1. Hur allmän plats ska utföras ska överenskommas mellan parterna enligt §4.1. Eventuella avvikelser från överenskommet utförande ska godkännas av Kommunen. Exploatören ansvarar för eventuella avvikelser i utförandet av sitt åtagande i §4.1. Exploatören är berättigad och skyldig att avhjälpa eventuella avvikelser i utförandet i förhållande till överenskommet utförande. Avhjälpan ska ske inom skälig tid. I den mån Exploatören inte avhjälper avvikelser inom skälig tid har Kommunen rätt till skälig ersättning för sin skada på grund av avvikelserna.

§ 8.6 Tvist

Tvist mellan Kommunen och Exploatören samt mellan ÖSVAB och Exploatören som gäller tolkningen eller tillämpningen av detta avtal ska avgöras av svensk allmän domstol på Kommunens hemort.

§ 8.7 Giltighet

Detta exploateringsavtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt för någondera parten om inte:

- dels Kommunfullmäktige antar detaljplanen senast 2022-05-31, i huvudsaklig överensstämmelse med förslaget för Exploateringsområdet, genom beslut som vinner laga kraft.
- dels Kommunfullmäktige godkänner Avtalet senast 2022-05-31, genom beslut som vinner laga kraft.
- dels ÖSVAB, före kommunfullmäktiges beslut om antagande av Detaljplanen, godkänner Avtalet i tillämpliga delar genom att underteckna detsamma.

(Signatursida följer)

Signaturer

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

.....

Ort, Datum

.....

Kent Gullberg
Österåkers kommun

.....

Ort, Datum

JM AB (publ)
 

JM AB (publ)

Mikael Åslund

Pär Vinnerström

.....

Ort, Datum

.....

Fredrik Nestor
Chef Mark och stora projekt

.....

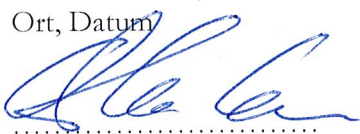
Ort, Datum

JM AB (publ)

JM AB (publ)

Åkersberg 2022-02-18

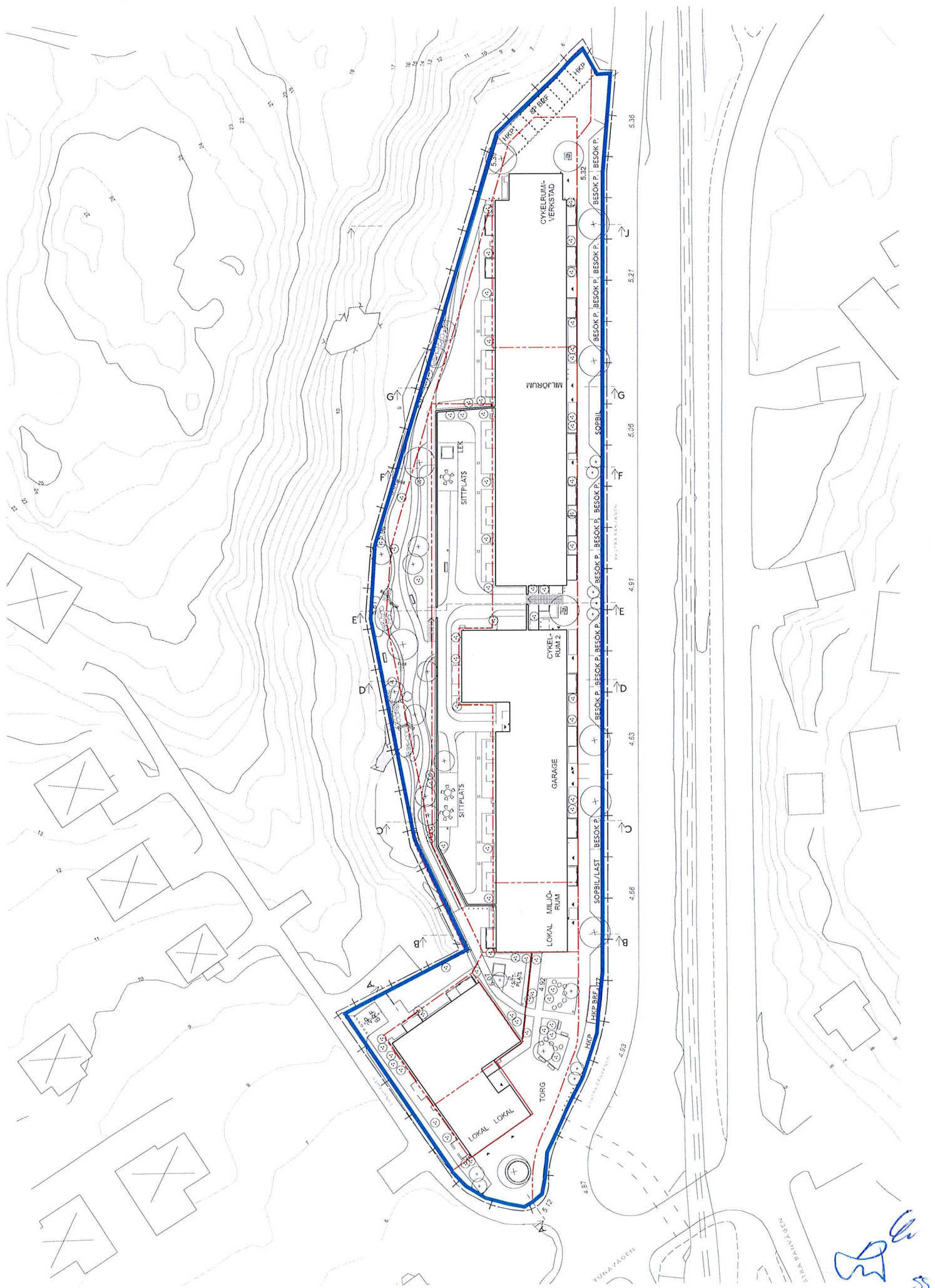
Ort, Datum



Christian Wiklund
Österåkersvatten AB



Bilaga A - Exploateringsområde



KARTA MARKÖVERLÅTELSE

Tillhörande detaljplan för Tuna 6:151 m.fl.. Siffror enligt plankartans utformning till granskning, 2021-09-01.

628.4 m² från
kvartersmark till allmän
platsmark GATA

358.9 m² från
kvartersmark till allmän
platsmark TORG

Totalt 986.4 m² kvartersmark
som blir allmän platsmark

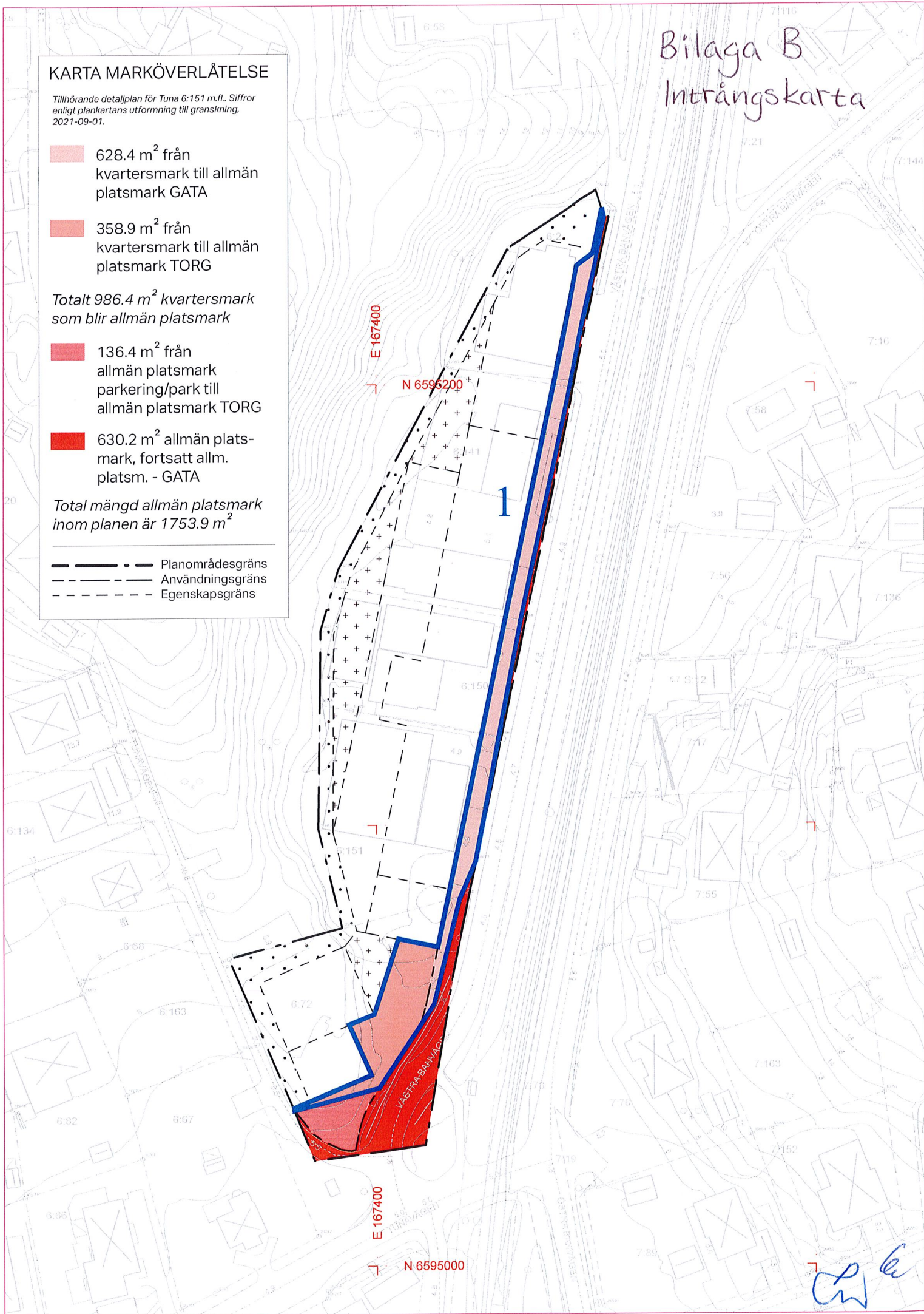
136.4 m² från
allmän platsmark
parkering/park till
allmän platsmark TORG

630.2 m² allmän plats-
mark, fortsatt allm.
platsm. - GATA

Total mängd allmän platsmark
inom planen är 1753.9 m²

--- Planområdesgräns
--- Användningsgräns
--- Egenskapsgräns

Bilaga B Intrångskarta



Bilaga C - Överenskommelse

ANSÖKAN OCH ÖVERENSKOMMELSE OM FASTIGHETSREGLERING

LÄN OCH KOMMUN	Stockholms län Österåkers kommun
BERÖRDA FASTIGHETER	Österåker Tuna 6:2, 6:72, 6:141, 6:150-1 kontaktperson: Ann Wallberg 08-782 86 82, ann.wallberg@jm.se Österåker Tuna 3:1 kontaktperson: Anna Wiström 08-540 811 84, anna.wistrom@osteraker.se
ÖVERENS- KOMMELSE	Undertecknade är överens om följande: I enlighet med aktuell detaljplan för Tuna 6:151 m.fl. överförs 1. Del av fastigheterna Tuna 6:2, 6:72, 6:141, 6:150-1 (allmän plats) till fastigheten Tuna 3:1. Området som ska överföras är ca 986 kvm och finns markerad med ljusröd färg på kartan i bilaga B. 2. Parterna är skyldiga att tåla mindre justeringar av markens areal, gränser, rättigheter m.m. som Lantmäteriet anser nödvändiga. 3. Tillträde skall ske när förrättningen vunnit laga kraft.
ERSÄTTNING	1. Ingen ersättning ska utgå med anledning av marköverföringen.
VILLKOR	Denna överenskommelse gäller först när detaljplanen för Tuna 6:151 m.fl. vunnit laga kraft.
FÖRRÄTTNINGS- KOSTNADER	Förrättningskostnaderna skall betalas av JM AB
AKTMOTTAGARE	Kopia av slutlig förrättningshandling ska skickas till: JM AB att: Ann Wallberg 169 82 Stockholm Österåkers kommun Samhällsbyggnadsförvaltningen Anna Wiström 184 86 ÅKERSBERGA Överenskommelsen är upprättad i 3 exemplar varav parterna har



55

ANSÖKAN

erhållit varsitt och det tredje lämnats till Lantmäterimyndigheten.

Denna överenskommelse utgör även ansökan om lantmäteriförrättning.

För signatur se nästa sida

Datum:

.....
Underskrift

.....
Namnförtydligande

Österåkers kommun
Tuna 3:1

Datum:

.....
Underskrift

Mikael Åslund

.....
Namnförtydligande

JM AB
Österåker Tuna 6:2, 6:72, 6:141,
6:150-1

6
CH 55

Bilaga D

AVTAL OM LÄGENHETSARRENDE

Byggetablering – Tuna 5:2

FASTIGHETSÄGARE	Österåkers kommun (org.nr 212000-2890), 184 86 Åkersberga, i det följande benämnd <i>Fastighetsägaren</i>
ARRENDATOR	JM AB (org.nr. 556482-7946), 169 82 Stockholm, i det följande benämnd <i>Arrendatorn</i>
BAKGRUND	Arrendatorn uppför bostäder inom fastigheterna Tuna 6:2, 6:72, 6:141, 6:150, 6:151. Under byggtiden behövs en yta för byggetableringen.
ARRENDEOMRÅDE	Upplåtelsen avser fastigheten Tuna 5:2 som är markerad på bifogad karta, bilaga 1. Området benämns i det följande <i>Arrendområdet</i>. Arrendområdet omfattar totalt ca 865 kvm. Några byggnader finns inte inom arrendområdet. Arrendatorn avser ansöka om markupplåtelse för del av Tuna 3:1 intill arrendområdet.
UPPLÅTELSEVILLKOR §1 ÄNDAMÅL	Fastighetsägaren upplåter till Arrendatorn rätt att, på de villkor som anges i detta avtal, nyttja Arrendområdet på följande sätt och för följande ändamål: För byggetablering vid uppförande av bostadsbebyggelse på fastigheterna Tuna 6:2, 6:72, 6:141, 6:150, 6:151 med villkor som anges nedan. På Arrendområdet får inte bedrivas verksamhet som strider mot det angivna ändamålet. Det upplåtna utrymmet skall vara inhägnat.
§2 TILLTRÄDE OCH ARRENDETID	Arrendetiden är tre (3) år från och med avtalets tecknande. Därefter förlängs avtalstiden med 1 år i sänder om inte avtalet sägs upp senast 9 månader innan den löpande arrendetidens slut. I det fall arrendatorn får avslag på erforderliga tillstånd från myndigheter t.ex. bygglov, kan detta avtal upphävas med omedelbar verkan. Om avtalet förfaller på grund av ovanstående, sker detta utan ersättningsrätt för någondera parten och med tillämpning av § 13 nedan. Eventuellt erlagd arrendeavgift skall ej återbetalas.



§3 ARRENDEAVGIFT

Den årliga arrendavgiften är **tiotusentrehundraåttio (10 380) kronor**, vilket motsvarar 865 kr/månad. Arrendavgiften betalas årsvis i förskott.

Vid försenad betalning utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen.

Avgiften ska justeras med hänsyn till förändring i konsumentprisindex (KPI med basår 1980), varvid avgiften justeras på grundval av förändring mellan april månads indextal året för upplåtelsens början (2022) och april månads indextal året för respektive avgiftsår.

§4 OMRÅDETS SKICK OCH SKÖTSEL

Arrendområdet upplåts i det skick det finns på tillträdesdagen.

Arrendatorn är skyldig att hålla arrendområdet och vad som därpå finns av fast och lös egendom i vårdat skick. Arrendatorn är vidare skyldig att hålla arrendområdets omgivelningar rena från skräp och det som härrör från verksamheten på arrendområdet.

Arrendatorn är gentemot Fastighetsägaren ansvarig för skador och andra olägenheter som uppkommer till följd av nyttjande av Arrendområdet enligt detta avtal.

Arrendatorn får inte använda arrendområdet så att risk för miljöskada uppkommer.

§5 TILLSTÅND, LOV, GODKÄNNANDE §6 KOSTNADER SÄRSKILDA AVGIFTER

Arrendatorn ansvarar för att erforderliga tillstånd, lov och godkännanden söks och följs. Arrendatorn ska svara för de kostnader som uppkommer genom arrendområdets nyttjande.

Arrendatorn skall betala på Arrendområdet belöpande avgifter till vägsamfällighet.

§7 ANSVAR OCH FÖRSÄKRING

Fastighetsägaren fritar sig från allt ansvar för varje slags skada på sak eller person till följd av verksamhet inom Arrendområdet.

§8 GRÄVNING OCH BEFINTLIGA LEDNINGAR

Arrendatorn åtar sig att genom "Ledningskollen" ta reda på om det finns ledningar inom Arrendområdet. Arrendatorn är skyldig att anpassa läget för dessa så att eventuella befintliga ledningar inte skadas.

§9 ÖVERLÅTELSE OCH UPPLÅTELSE

Arrendatorn får inte utan Fastighetsägarens skriftliga samtycke överlåta, upplåta eller pantsätta sina rättigheter enligt detta avtal till annan.



§11 INSKRIVNING

Detta avtal får inte inskrivas i fastighetsregistret.

§12 ARRENDETS UPPHÖRANDE

Arrendatorn ska vid upplåtelsens upphörande bekosta och återställa Tuna 5:2 till ursprungligt skick om inte jordägaren godtar annat skick.

Arrendatorn ska vid markupplåtelsens upphörande bekosta och återställa del av Tuna 3:1 till park enligt ritning, **bilaga 2**.

Återställandet ska ske i dialog med Fastighetsägarens Infrastruktur och anläggningsavdelning. Fastighetsägaren skall beredas möjlighet att delta i syn, del- och slutbesiktning av återställandet inom Tuna 5:2 och del av Tuna 3:1.

§13 ERSÄTTNING VID
ARRENDETS UPPHÖRANDE

Arrendatorn har inte rätt till ersättning med anledning av arrendets upphörande.

§14 HÄNVISNING TILL
JORDABALKEN

I övrigt gäller vad i 7 och 8 kap. Jordabalken eller eljest lag stadgas om lägenhetsarrende.

§15 ÄNDRING

Ändring eller tillägg till detta Avtal ska ske skriftligen och undertecknas av båda parter.

§16 TVIST

Tvist på grund av detta avtal skall avgöras av svensk allmän domstol i Stockholms län.

(Signatursida följer)

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

Österåkers kommun

Ort

Datum

JM AB (publ)

Ort

Datum

Fredrik Nestor

Mark och Stora projekt

Underskrift

Namnförtydligande

Underskrift

Namnförtydligande


SS

Bilaga I - Arrendedområde



Handwritten signature and initials.

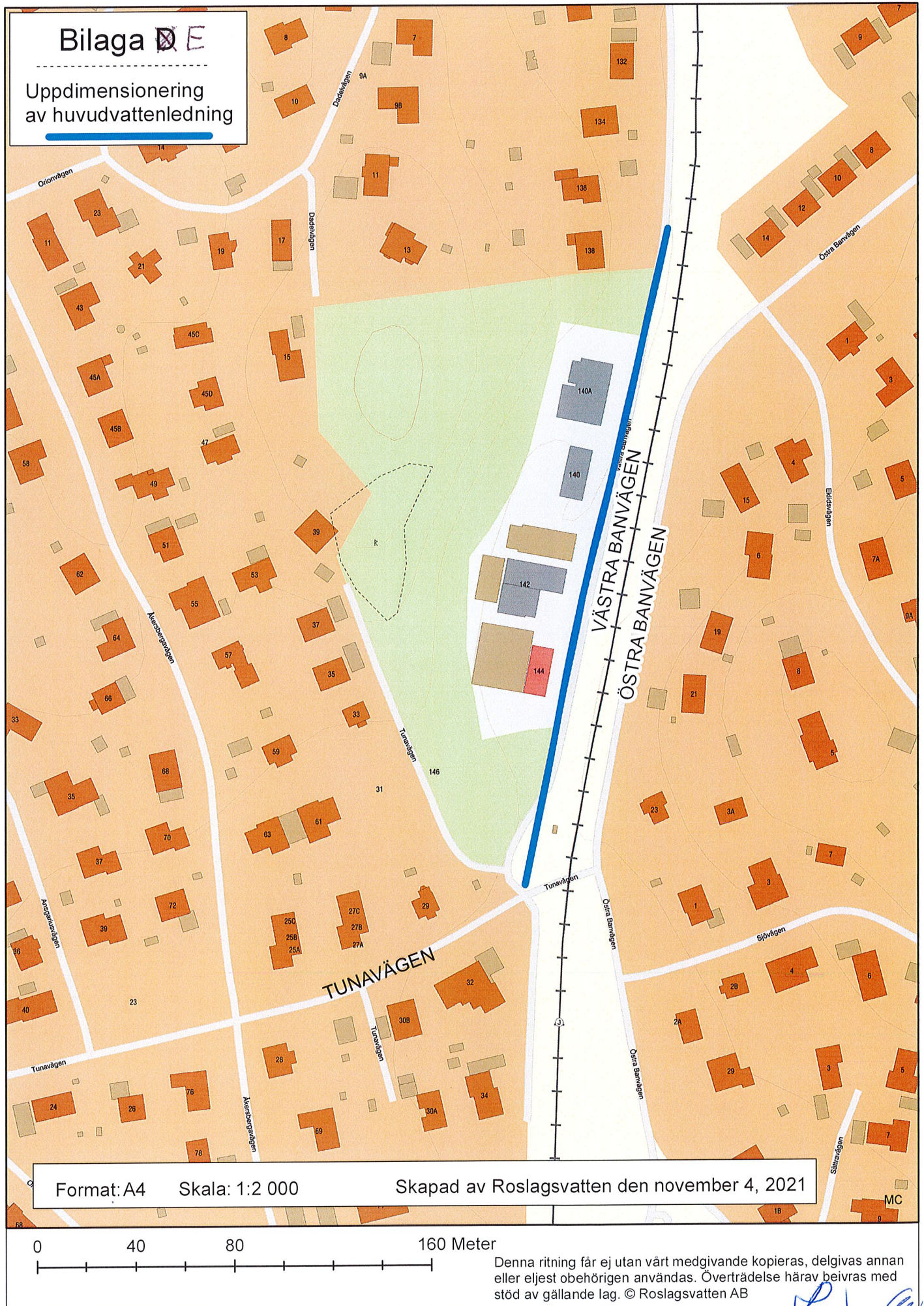
Bilaga 2 - Skiss





Bilaga ~~D~~ E

Uppdimensionering
av huvudvattenledning



Format: A4

Skala: 1:2 000

Skapad av Roslagsvatten den november 4, 2021

0 40 80 160 Meter

Denna ritning får ej utan vårt medgivande kopieras, delgivas annan eller eljest obehörigen användas. Överträdelse härav beivras med stöd av gällande lag. © Roslagsvatten AB

[Handwritten signatures]