

[Skriv här]

Mellan Österåkers kommun (org.nr 212000-2890), Box 103 184 22 Åkersberga, nedan kallad ”**Kommunen**”, och Micke & Myran AB (556785-0286), Lärjungevägen 4, 136 69 Vendelsö, nedan kallad ”**Bolaget**”, tillsammans nedan kallade ”**Parterna**”, har träffats följande

Ramavtal

avseende Exploateringsprojekten Hagby äng och kulle, etapp 1 och 2, i Österåkers kommun.

§ 1 BAKGRUND, FÖRUTSÄTTNINGAR OCH SYFTE

1.1 Bakgrund och förutsättningar

1.1.1 Fastighetsägare

Berört område för detta avtal, nedan kallat ”**Området**”, är avgränsat med röd begränsningslinje på bifogad kartbilaga, **Bilaga 1**. Området omfattar fastigheterna Österåker Husby 1:2, Husby 2:112, Husby 2:21, Husby 3:41, Husby 3:42 och Husby 3:36 samt delar av Husby 3:3. Bolaget äger fastigheterna Österåker Husby 1:2, Husby 2:112, Husby 2:21 och Husby 3:41.

Kommunen äger fastigheterna Österåker Husby 3:3, Husby 3:42 och Husby 3:36. Delar av Husby 3:3 samt hela Husby 3:42 och Husby 3:36 ingår i detaljplaneområde för Hagby äng och kulle, etapp 1 och etapp 2.

1.1.2 Planläggning för Hagby äng och kulle

Ett detaljplaneförslag för hela området Hagby äng och kulle har varit på samråd under tiden 2018-10-19 till 2018-11-19. Efter samråd har området delats upp i två etapper. Detaljplan för Hagby äng och kulle, etapp 1 är på granskning under tiden 2021-11-10 till 2021-12-08 och avses antas under andra kvartalet 2022.

Fortsatt detaljplanearbete för Hagby äng och kulle, etapp 2 avses starta kvartal 1 2022. Inriktning för planarbetet är att detaljplanen ska antas under andra halvåret 2023. Detaljplanens exakta gränser beslutas under detaljplaneprocessen.

Detta avtal avser detaljplanläggning och genomförande av Hagby äng och kulle, etapp 1 och 2.

Parterna är medvetna om att det pågår ett arbete med att ta fram ett planprogram för Åkers Runö parallellt med denna detaljplan. Parterna är överens om att pågående planprogramsarbete tillsammans med detta avtal samt plankostnadsavtal enligt § 3 utgör utgångspunkt för detaljplanen för etapp 2.

Bolaget är medvetet om att kommunfullmäktige inte är bundet av detta avtal vid antagandeprövning av detaljplan inom Området.

[Skriv här]

1.1.3 Exploateringsområde

Åtagandena enligt detta avtal omfattar all exploatering inom Området. Områdets gränser kan komma att justeras i kommande exploateringsavtal.

1.1.4 Tidigare tagna beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott har i beslut 2013-04-03, gett Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta detaljplan för Hagby äng och kulle.

Kommunstyrelsen har i beslut 2020-04-15 gett Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta planprogram för Åkers Runö. Området ligger inom planprogrammet. Processen för framtagande av planprogrammet har startat och kommer pågå parallellt med framtagandet av detaljplaner för Området.

1.1.5 Speciella förutsättningar

Vatten- och avloppsförsörjning i takt med en exploatering av Området kommer innebära merkostnader för Kommunen, vilket Parterna är överens om att Bolagen medfinansierar. Se mer under § 8.2.

1.2 Syfte med avtalet

Syftet med detta avtal är att reglera den övergripande ansvarsfördelningen och huvudprinciperna för upprättande av nya detaljplaner för Området och för kommande exploateringsavtal, vilka vid antagande av respektive detaljplan ersätter detta avtal.

§ 2 MÅLBILD

Målbilden för exploateringen utgår från Kommunens gällande strategiska dokument, så som kommunens översiktsplan och upprättat detaljplaneförslag för Hagby äng och kulle, etapp 1. Då Området ligger i anslutning till programområdet för Åkers Runö behövs en löpande dialog avseende bland annat målbild mellan programarbetet och detaljplanarbetet.

Målsättningen med exploateringen inom Området är att utveckla en attraktiv och hållbar stadsdel inom området Åkers Runö med ett effektivt markutnyttjande. Den ska omfatta bostäder, verksamheter, handel, förskola samt ytor för rekreation och lek. Bebyggelsen föreslås utformas som flerbostadshus med verksamheter i bottenvåningarna i lämpliga lägen. Bebyggelsen ska som mål utföras i 4 - 5 våningar med inslag av delar med lägre våningsantal för variation. Parkering ska i första hand placeras under gård parterna kan också överenskomma att parkering kan ske i källarplan under byggnad förutsatt att fasader mot allmän plats hanteras ur ett trygghetsperspektiv. Förskolan inom etapp 2 ska planeras för ca 150 barn.

För Bolagets mark inom etapp 1 bedöms byggrätten omfatta ca 3 600 kvm ljus BTA

[Skriv här]

för bostäder och inom etapp 2 totalt, oavsett ändamål, ca 50 000 kvm ljus BTA. Högre exploatering kan vara möjlig inom etapp 2 om Bolaget visar på att exploatering inom Området uppfyller målbilden av en attraktiv och hållbar stad.

§ 3 PLANKOSTNADSAVTAL

Bolaget förbinder sig att ha kostnadsansvaret för framtagande av ny detaljplan för Hagby äng och kulle, etapp 2 inklusive de utredningar och program som erfordras. Detta ska säkerställas genom tecknande av ett plankostnadsavtal, vilket även ska omfatta hittills nedlagda kostnader för planutredningar för etapp 2.

I plankostnadsavtalet görs en preliminär bedömning av erforderliga underlag som kan behövas för framtagandet av detaljplanen.

Parterna är överens om att Bolaget ska vara aktivt och delaktigt i framtagandet av detaljplanen med syfte att bidra med resurser för planering, utredning och projektframdrift för att effektivisera detaljplanearbetet. I plankostnadsavtalet regleras parternas ansvar för planutredningar mm.

För Hagby äng och kulle, etapp 1 ska Bolaget bekosta planarbetet enligt tidigare träffat planeringsavtal.

§ 4 MARKÖVERLÅTELSE OCH FASTIGHETSBLDGNING

4.1 Marköverlåtelser

4.1.1 Överlåttelse av mark för allmän plats

Bolaget ska utan ersättning överlåta till Kommunen de delar inom Området som i kommande detaljplaner kommer att utgöras av allmän plats. Överenskommelse om marköverlåtelser ska regleras i kommande exploateringsavtal för respektive etapp.

4.1.2 Överlåttelse av kvartersmark inom Etapp 1

Bolaget ska till Kommunen överlåta kvartersmark inom detaljplan för Hagby äng och kulle, etapp 1. Överlåttelserna avser del av fastigheterna Österåker Husby 2:21 och Husby 3:41. Aktuella markområden har markerats med blå kantfärg på kartbilaga,

Bilaga 2.

Överlåttelse av mark för förskola, del av Husby 2:21, och av mindre område för bostäder, del av Husby 3:41, ska ske i samband med antagande av detaljplan för etapp 1 och regleras närmare i kommande exploateringsavtal. Ersättningen för andel av förskoletomt ska beräknas efter 980 kr/kvm markarea. Ersättning för mark för bostäder ska bestämmas till 780 000 kronor. Tillträde ska ske då fastighetsbildningen vunnit laga kraft och ersättningen ska räknas upp med KPI från november 2021 och fram till tillträde.

Överlåttelse av övrig kvartersmark för bostäder i etapp 1 regleras i § 4.1.3.

[Skriv här]

4.1.3 Option avseende markbyte för mark inom etapp 1 och 2

Bolaget ska till Kommunen överlåta två områden med kvartersmark för bostäder inom etapp 1, del av Husby 2:21, som har markerats med blå kantfärg på bilagd karta, **Bilaga 3**.

Kommunen ska till Bolaget överlåta de delar av Kommunens fastigheter Husby 3:3 och 3:33, som ligger inom etapp 2's del av Området. Dessa markområden har markerats med röd kantfärg på bilagd karta, **Bilaga 3**.

Överlåtelser enligt stycke 1 och 2 ska ske genom markbyte och regleras närmare i kommande exploateringsavtal för etapp 2. Ersättning ska beräknas på nettot av Bolagets respektive Kommunens bedömda byggrätter enligt detaljplanerna. För markområde inom etapp 2 ska kommunens fastigheters andel av byggrätten beräknas enligt genomsnittsvärdemetoden utifrån markarealen för kommunens fastigheter i förhållande till den totala markarealen för hela etapp 2. Byggrätten för Kommunens två områden bedöms preliminärt till 13,3% av totala planerade byggrätten enligt kommande detaljplan för etapp 2.

Ersättningen ska beräknas efter ett byggrättsvärde om 4 500 kr/kvm ljus BTA exkl byggrätternas andel av kostnader för allmänna anläggningar inom etapp 1 respektive etapp 2. Ersättningen ska justeras från värdetidpunkten augusti 2020 till tillträdesdagen enligt nedanstående formel. Priset ska dock inte understiga det kvadratmeterpris som anges ovan.

$$A = B + 30\% * (C - D)$$

A = pris på tillträdesdagen, kr/m² ljus BTA

B = pris vid värdetidpunkten (augusti 2020), kr/m² ljus BTA

C = månatliga genomsnittspris på bostadsrätter uttryckt i kr/m² boarea inom Stockholms län enligt senast offentliggjord Mäklarstatistik på tillträdesdagen

D = månatligt genomsnittspris på bostadsrätter inom Stockholms län enligt Mäklarstatistik uttryckt i kr/m² boarea vid värdetidpunkten.

Om ovanstående formel enligt Kommunens uppfattning inte är användbar på grund av förändrade statistikmetoder eller källor, ska ersättningen räknas upp månadsvis med det index som kan komma att ersätta detta. Köpeskillingen ska dock justeras med stöd av ovanstående formel fram till den tidpunkt statistiken förändras/upphör.

Bolaget förbinder sig att inte, utan Kommunens skriftliga godkännande, träffa avtal om överlåtelse av markområde enligt första stycket eller genomföra utbyggnad inom markområdet innan markbyte enligt denna paragraf har genomförts.

Överlåtelserna ska vara villkorade av att ny detaljplan för etapp 2 antas och vinner laga kraft.

[Skriv här]

4.2 Fastighetsbildning

Kommunen ska inge ansökan om fastighetsbildning till lantmäterimyndigheten i samråd med Bolaget. Ansökan ska innehålla marköverlåtelseerna enligt § 4.1 och inges till lantmäterimyndigheten snarast efter det att respektive detaljplanen har vunnit laga kraft. Parterna kan senare överenskomma om annat. Bolaget erlägger kostnader avseende fastighetsbildningen.

Övriga för Området nödvändiga lantmåteriförrättningar, beställs och bekostas av Bolaget.

4.3 Ledningsrätt och servitut

Inom Området finns rättigheter som både ska bestå, omprövas och upphöra i och med utbyggnaden av området.

Ledningsrätt för huvudvattenledning; 0187-82/48.1 kommer att vara kvar och behöver tas hänsyn till vid utformningen av området.

Servitut/ledningsrätter som upphör eller ändras: 0117- 93/9 Ledningsrätt. Rättigheten upphävs, 0117- 93/9 Ledningsrätt. Rättigheten upphävs. Ledningsrätt för starkström omprövas och får nytt läge 0117-04/98.

Officialservitut 0117-04/98.1 och 0117-08/55.1 för vatten och avlopp ska upphöra att gälla.

Rättigheter beskrivs närmare i planhandlingarna. Förändringar av rättigheter och eventuella ersättningar och kostnader ska regleras närmare i exploateringsavtal.

§ 5 UTFÖRANDE OCH BEKOSTANDE AV ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

5.1 Allmänna anläggningar inom Etapp 1

Bolaget ska medverka till finansiering av allmänna anläggningar, vilket omfattar gator, park, gångbryggor och broar mm, inom detaljplan för Hagby äng och kulle, etapp 1, utifrån gatukostnadsutredning. För byggrätter inom etapp 1 ska andelen beräknas utifrån Bolagets andel av byggrätter för bostäder inom denna detaljplan. Ersättningen för dessa anläggningar ska beräknas utifrån en preliminärt bedömd andel om 2,1 % av faktiska kostnader för anläggningarna.

Parterna är överens om att utbyggnad inom etapp 2 delvis kommer att nyttja anläggningar inom detaljplan för etapp 1. För etapp 2's andel av kostnader för anläggningar inom etapp 1 ska Bolaget preliminärt betala 23,8 % av faktisk kostnad för dessa anläggningar. Ersättningen avser ombyggnad av Svinningevägen med infarter till Hagby äng och kulle, lokalgator i anslutning till etapp 2 samt parker mm för hela Hagby äng och kulle.

[Skriv här]

Dessa ersättningar ska regleras närmare i kommande exploateringsavtal utifrån slutlig fastställd gatukostnadsutredning.

5.2 Allmänna anläggningar inom Etapp 2

Kommunen ansvarar för projektering, upphandling och anläggande av allmänna anläggningar inom allmän plats, för vilken Kommunen är huvudman. Parterna kan senare överenskomma om annat.

Kommunen fakturerar Bolaget de faktiska kostnaderna för anläggande av de allmänna platserna inom den blivande detaljplanen löpande.

Bolaget ansvarar för och bekostar även åtgärder på allmän plats, i direkt anslutning till blivande kvartersmark, som måste göras till följd av utbyggnad inom kvartersmark.

5.3 Erläggande av ersättningar för allmänna anläggningar

Ersättningar för marköverlåtelse enligt § 4.1.2 och 4.1.3 har fastställts exklusive kostnader för allmänna anläggningar. Det innebär att köpare av mark enligt dessa paragrafer kommer att ansvara för dessa ersättningar och ersättningarna ska således erläggas först när marköverlåtelse är genomförda.

5.4 Konstnärlig utsmyckning

Ett gemensamt konstprogram ska tas fram för Hagby äng och kulle, etapp 1 och 2. Exploatören ska för konst inom allmän plats erlägga 15 kr/kvm BTA byggrätt inom respektive detaljplan.

5.5 Allmänna kommunala vatten- och avloppsanläggningar (VA)

ÖSVAB är huvudman för den kommunala allmänna VA-anläggningen i kommunen och är ansvarig för utbyggnad av dricks-, spill- och dagvattenanläggningen inom respektive detaljplaneområde. För de kommunala VA-anläggningarna ska Bolaget erlägga ersättning till VA-huvudmannen, Österåker vatten AB, i form av anläggningsavgifter enligt gällande VA-taxa § 5.8:

Anläggningsavgift utgörs av dels den faktiska kostnaden för utbyggnad av de allmänna VA-anläggningarna inom respektive detaljplaneområde, inklusive ÖSVABs administrativa kostnader och dels anläggningsavgift för nytta att vara del i huvudanläggningen för detaljplaneområdena.

Ersättningarna ska närmare regleras i kommande exploateringsavtal.

Utöver ovanstående ska Bolaget erlägga särskild ersättning för både etapp 1 och 2 enligt § 8.2.

Bolaget bekostar sådana omläggningar av VA-ledningar som är nödvändiga för genomförande av detaljplanen och exploateringen.

[Skriv här]

§ 6 UTFÖRANDE OCH BEKOSTANDE AV ÖVRIGA ANLÄGGNINGAR

6.1 Allmänt om byggnation på kvartersmark

Bolaget ansvarar för och bekostar samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom kvartersmark samt åtgärder på allmän plats, i direkt anslutning till Bolagets fastighet, som måste göras till följd av Bolagets arbeten på kvartersmark.

6.2 Dagvatten

Under detaljplanearbetet skall principer för hantering av dagvatten inom samt för detaljplanen nödvändiga åtgärder utanför Området utredas. Kommunens gällande dagvattenstrategi utgör utgångspunkt för utredningsarbetet.

6.3 Avfallshantering

Under detaljplanearbetet skall principer för avfallshantering inom Området utredas utifrån gällande avfallsplan.

6.4 Parkering

Hållbara mobilitetslösningar kommer att föreslås inom Området med utgångspunkt från Åkers Runös planprogram och Bolaget förväntas delta i både planering och genomförande.

6.5 Ledningar för el, telekommunikationer, fjärrvärme

Bolaget ska i samråd med ledningsägare och berörda kommunala förvaltningar svara för samordning av ledningsdragning och de eventuella ledningsflyttar som krävs för exploateringens genomförande. Bolaget bekostar sådan ledningsomläggning som är nödvändig till följd av exploateringen.

§ 7 UTGÅNGSPUNKTER FÖR GENOMFÖRANDE

7.1 Offentlig service

Parterna är medvetna om att Området bör inrymma en förskola med plats för ca 150 barn inom etapp 2. Parterna är överens om att exakt behov, tid för färdigställande och placering ska utredas närmare under framtagandet av detaljplanen. Förskola kan vara i kommunal eller privat regi.

Inom etapp 1 ska Bolaget överlåta mark för förskola enligt § 4.1.2.

[Skriv här]

Utöver förskola/förskolor är Bolaget medvetet om att Kommunen under tiden för detaljplaneprocessen kan komma att ställa krav på offentliga funktioner. Sådana krav ska i möjligaste mån framföras före granskning för att slutgiltigt regleras i exploateringsavtalet.

7.2 Miljö och hållbarhet

Kommunen arbetar löpande för hållbart byggande, vilket med andra ord är en utveckling av bebyggelse som tar hänsyn till ekologiska, sociala och ekonomiska aspekter. Kommunens miljömål ska vara vägledande för alla verksamheter och aktiviteter som bedrivs i Kommunen. Miljö- och hållbarhetsarbetet inom detaljplanen utgår från Kommunens vid planeringstillfället gällande strategiska dokument.

7.3 Tidplan

Parterna ska gemensamt upprätta en huvudtidplan för hela exploateringsprojektet. Om någon part ser att en avvikelse sker eller riskerar att ske mot huvudtidplanen ska den andra parten informeras om detta utan fördröjning. Parternas gemensamma ambition är att kommande detaljplan för etapp 2 ska antas i Kommunfullmäktige senast under andra halvåret 2023.

7.4 Samordning

Under framtagandet av detaljplanen för etapp 2 ska projektet samordna arbetet med det parallellt pågående arbetet med planprogram för Åkers Runö samt detaljplan för Hagby äng och kulle, etapp 1. Det innebär framför allt en kontinuerlig avstämning av pågående eller färdigställda utredningar och riktlinjer i planprogramsarbetet och en vidareutveckling av dessa i detaljplanearbetet i den mån de har betydelse för den här detaljplanen. Samordning ska även ske med förutsättningar för och genomförande av detaljplan för etapp 1

Tidplan för Parternas respektive entreprenader under genomförandet av kommande detaljplan för etapp 2 ska stämmas av. Om skeden inträffar då Parterna har pågående entreprenader, och dessa angränsar, ska samordningsmöte ske.

7.5 Markföroreningar

Bolaget ansvarar för och bekostar undersökningar och provtagningar samt de efterbehandlingsåtgärder som erfordras för genomförande av detaljplanerna i blivande kvartersmark och i den mark som överlåts från Bolaget till Kommunen.

Om markförorening påträffas i samband med utbyggnad av allmän plats på mark som idag ägs av Bolaget ansvarar Kommunen för anmälan till berörd tillsynsmyndighet. De merkostnader som hanteringen av dessa kan medföra läggs till kostnaden för allmän plats enligt § 5.1.

[Skriv här]

7.6 Fornlämningar

Inom Området finns kända fornlämningar, vilka redovisas på kartbilaga, **bilaga 4**.

Om fornlämningar påträffas i samband med utbyggnad av kvartersmark ansvarar Bolaget för anmälan till länsstyrelsen och bekostar de åtgärder som det kan kräva.

Om fornlämning påträffas i samband med utbyggnad av allmän plats ansvarar Kommunen för anmälan till länsstyrelsen. De merkostnader som hanteringen av dessa kan medföra läggs till kostnaden för allmän plats enligt § 5.1.

7.7 Kulturmiljö

En kulturmiljöanalys är under framtagande inom Åkers Runö planprogram.

7.8 Information och marknadsföring

Bolaget förbinder sig att utan kostnad för Kommunen kontinuerligt informera allmänheten med skyltar om pågående byggnadsarbeten och andra arbeten som har samband med exploateringen inom Området.

§ 8 ERSÄTTNINGAR

8.1 Administrativa kostnader

Kommunen kommer att fakturera Bolaget verifierade kostnader för Kommunens arbete med projektstyrning och uppföljning av frågor, som är kopplade till plangenomförande och detta avtal. Budget för kommunens nedlagda tid ska upprättas gemensamt och utvärderas på årsbasis. Beloppet faktureras löpande.

8.2 Exploateringsbidrag för VA

Exploatören ska, utöver anläggningsavgift enligt § 5.5, erlägga avgift för omledning av spillvatten från pumpstation 12 vid Sågvägen till Margretelunds reningsverk. Denna åtgärd krävs för att möjliggöra exploatering i Åkersbergas västra delar i vilket Området ingår. Avgiften är 4 500 kr per bostadsenhet. Avgiften ska räknas upp med konsumentprisindex (KPI) från januari 2022 till tidpunkten för betalning. Avgiften erläggs samtidigt med anläggningsavgift enligt § 5.5.

§ 9 ÖVRIGT

9.1 Avtalets upphörande

Detta avtal ska ersättas med exploateringsavtal i samband med att respektive detaljplan förs upp för antagande. Detta avtal upphör i berörda delar då exploateringsavtal

[Skriv här]

tecknas för etapp 1 och upphör i sin helhet då exploateringsavtal har tecknats för etapp 2.

Om detaljplan för respektive etapp inte antas eller beslut om antagande inte vinner laga kraft upphör detta ramavtal avseende berörd detaljplan utan ersättningsrätt för någondera Parten. Detta gäller med undantag för vad som gäller enligt plankostnadsavtal.

9.2 Ändring av avtalet

Om Parterna så överenskommer kan innehåll i detta avtal ändras. I sådant fall ska ett tilläggsavtal tecknas.

9.3 Överlåtelse av detta avtal

Detta avtal får inte av Bolaget överlåtas utan kommunens skriftliga medgivande. Detta gäller även överlåtelse av aktier i Bolaget.

Om fastighet eller del av fastighet inom Området överlåts ska Bolaget göra förbehåll för tillämpliga delar i avtalet.

9.4 Tvist

Tvist mellan Kommunen och Bolaget, gällande tolkning och/eller tillämpning av detta avtal ska avgöras i svensk allmän domstol.

(Signatursida följer)

[Skriv här]

Signaturer

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

Österåker den.....

.....den.....

För,
Österåkers kommun

För,
Micke & Myran AB

Bilagor

1. Området
2. Markområden som ska överlåtas till kommunen inom etapp 1
3. Markområden som ska överlåtas mellan parterna
4. Fornlämningar