

EXPLOATERINGSAVTAL

Del av Mellansjö (3:4 m.fl.)

Berörda fastigheter: Mellansjö 3:4 m.fl.

Parter: Österåkers Kommun, Armada Kommunfastigheter AB samt Österåkersvatten AB

Utkast 2016-05-10

Rev 2017-02-27

Rev 2017-04-24

Bilagor:

Bilaga A	Förslag till detaljplan, illustrationsplan och plan- och genomförandebeskrivning. Biläggs ej.
Bilaga B	Planeringsavtal
Bilaga C	Gräns för exploateringsområdet

EXPLOATERINGSAVTAL

Detta avtal om exploatering av detaljplan för Del av Mellansjö (3:4 m.fl.) i Österåkers Kommun, framöver benämnt **Avtalet**, har träffats mellan

1. Österåkers Kommun, 212000-2890, 184 86 Åkersberga, nedan kallad **Kommunen**
2. Armada Kommunfastigheter AB, 556791-2596, box 505, 184 25 Åkersberga, nedan kallad **Exploatören**
3. Österåkersvatten AB, 556482-7946, Box 437, 184 26 Åkersberga, nedan kallad **ÖSVAB**

I. Bakgrund

Kommunen och Exploatören har tidigare träffat planeringsavtal undertecknat 2016-06-13 och 2016-06-23, nedan benämnt **Planeringsavtalet, bilaga B**, rörande planläggning av Mellansjö 3:4 m.fl. Planeringsavtalet ligger till grund för Avtalet.

Planeringsavtalet reglerar principerna för planering av bebyggelse inom planområdet, arbets- och ansvarsfördelning samt ersättningen för upprättandet av detaljplanen.

Detta avtal reglerar bland annat:

- Rättigheter och fastighetsbildningsåtgärder
- Fördelning av kostnads- och genomförandansvar för allmänna anläggningar

Kommunen har tillsammans med Exploatören upprättat ett förslag till ny detaljplan för del av Mellansjö (3:4 m.fl.), **Detaljplanen, bilaga A**.

2. Giltighet

Detta avtal 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.

3. Exploateringsområdet

Exploateringsområdet, markerat i **bilaga C**, omfattar fastigheterna Mellansjö 3:1, 3:4 och 3:6, ca 0,8 ha, och är belägna strax söder om Mellansjövägen i anslutning till Ljusterö Skola. De ingående fastigheterna planläggs som kvartermark för särskilt boende och trygghetsboende samt allmän platsmark för gata. Mellansjö 3:1 ägs av Ljusterö-Kulla församling och Mellansjö 3:4 och 3:6 ägs av Armada Kommunfastigheter AB.

4. Planavgift

Då Exploatören utfört och bekostat underlag till Detaljplanen, samt betalat ersättning i enlighet med **Planeringsavtalet**, ska ytterligare planavgift vid bygglov ej erläggas.

5. Marköverlåtelse, fastighetsbildning m.m.

Del av Mellansjö 3:6 som planläggs som allmän plats, gata, med kommunalt huvudmannaskap avstyckas och överlåts till Kommunen utan ersättning.

Kommunen ansvarar för att ansökan om ovanstående fastighetsbildning skickas in till Lantmäteriet. Ansökan om fastighetsbildning ska ske snarast, men senast tre månader efter att Detaljplanen vunnit laga kraft, om inte parterna kommer överens om annan tidpunkt. Samtliga för genomförandet av Detaljplanen erforderliga förrättningsåtgärder ska om möjligt ske vid samma tidpunkt.

Kostnader för fastighetsbildning regleras vidare under punkt 9.

6. Upplåtelse av rättigheter

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

7. Elförsörjning

Vid Exploateringsområdets anslutning till eldistributionsnätet ska Exploatören följa E.ON Sverige AB:s anvisningar.

8. Anordnande av allmänna och gemensamma anläggningar

Kommunen

Kommunen ska vara huvudman för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap (benämnt GATA i Detaljplanen). Kommunen ansvarar för upphandling, samordning och utbyggnad av de anläggningar som kommer att vara belägna på allmän plats med kommunalt huvudmannaskap inom Exploateringsområdet. Det kommunala huvudmannaskapet innebär också att kommunen är ansvarig för drift och underhåll av anläggningarna efter dess iordningställande.

Exploatören

Exploatören ansvarar för utbyggnad av samtliga anläggningar inom kvartersmark.

ÖSVAB

ÖSVAB avser enligt en avsiktsförklaring mellan Roslagsvatten/Österåkersvatten och Armada överta Armadas VA-nät för vatten, spillvatten och dagvatten kring Ljusterö skola. Övertagandet avses ske under 2017. ÖSVAB upprättar förbindelsepunkt till Mellansjö 3:4 i fastighetsgräns mot intilliggande väg.

9. Ersättningar och betalningsföreskrifter

Kommunen bekostar:

Anläggningar inom allmän platsmark med kommunalt huvudmannskap (GATA)

För utbyggnad av anläggningar inom allmän platsmark med kommunalt huvudmannskap, dvs. infartsparkering, gång- och cykelväg, busshållplats, infarter, upphöjd gångpassage samt belysning, står Exploatören för en fast kostnad på 800 000 kr av de totala kostnaderna. Kommunen står för resterande kostnader, även ökade kostnader på grund av till exempel oförutsedda händelser och ökade mängder. Samtliga anläggningar ska uppfylla kommunal standard. Kommunen fakturerar Exploatören för ovan nämnda ersättning.

Fastighetsbildning

Kommunen står för de förrättningskostnader som avser avstyckning av Mellansjö 3:1 och Mellansjö 3:6, som planläggs som allmän platsmark med kommunalt huvudmannskap. Exploatören överlåter till Kommunen de delar av Exploateringsområdet, som enligt detaljplanen utlagts som allmän plats med kommunalt huvudmannskap, utan ersättning.

Exploatören skall till Kommunen erlægga ersättning för:

Detaljplanearbete

Ersättning för upprättande av Detaljplanen regleras i Planeringsavtalet mellan Kommunen och Exploatören.

Anläggningar inom allmän platsmark med kommunalt huvudmannskap (GATA)

Exploatören står för en fast kostnad på 800 000 kr av den totala kostnaden för utbyggnad av anläggningar inom allmän plats. En förutsättning för att Exploatören betalar ersättning om 800 000 kr är att erforderliga politiska beslut, bygglov och ekonomiska förutsättningar erhålls. Ersättningen faktureras senast efter slutbesiktning av anläggningar på allmän plats.

Fastighetsbildning

Exploatören bekostar eventuella övriga fastighetsbildningsåtgärder som krävs för att genomföra Detaljplanen. Detta innefattar bland annat fastighetsreglering mellan Mellansjö 3:2 och Mellansjö 3:4.

Exploatören skall till ÖSVAB erlægga ersättning för:

Anläggningsavgift faktureras enligt ÖSVABs gällande VA-taxa i samband med att förbindelsepunkt meddelas. Anläggningsavgift faktureras inklusive moms.

10. 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. Exploatören står även kostnader för förrättningsåtgärder i samband med flytt av ledningar.

11. Besiktningar

Innan Kommunen påbörjar anläggningsarbetena inom Exploateringsområdets allmänna plats ska befintliga vägar, VA-ledningar, allmänna platser och elledningar mm, innanför eller utanför Exploateringsområdet, som berörs av anläggningsarbetena eller transporter till Exploateringsområdet, synas av. Kommunen ansvarar för sammankallandet. Vid detta tillfälle kallas representanter för Kommunen, ÖSVAB, berörd väghållare, angränsande områdes samfällighetsföreningar, eldistributör och telenätsdistributör att närvara. I samband med slutbesiktning ska tidigare avsynade anläggningar besiktigas. Besiktningen skall protokollföras. Kommunen bekostar besiktningen.

Kommunen ska som ansvarig för utbyggnadens genomförande inom allmän platsmark senast två veckor innan slutbesiktning kalla till försyn på fullt färdiga allmänna anläggningar, inklusive asfaltering av väg. Vid detta tillfälle kallas representanter för Kommunen, ÖSVAB, berörd väghållare, angränsande områdes samfällighetsföreningar, eldistributör och telenätsdistributör att närvara.

Innan Exploatören påbörjar anläggningsarbete enligt § 8, skall vägar, VA-anläggningar, 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 av Exploatörens anläggningar skall tidigare skadebesiktigade anläggningar besiktigas. Skador på vägar eller andra anläggningar, vilka kan hänföras till exploateringens genomförande, skall åtgärdas och bekostas av Exploatören. Exploatören ansvarar för sammankallandet till besiktningarna. Besiktningen skall protokollföras. Exploatören bekostar besiktningen.

Ingen fastighet får ansluta sin enskilda VA-ledning till de allmänna VA-ledningarna förrän de enskilda VA-ledningarna är provtryckta och godkända och en VA-anmälan gällande fastighetens anslutning har lämnats in till ÖSVAB.

12. Tvistelösning

Tvist gällande tolkning eller tillämpning av Avtalet skall avgöras av allmän domstol.

13. Överlåtelse av avtal/mark

Exploatören får inte överlåta Avtalet till annan part utan Kommunen och ÖSVABs skriftliga godkännande.

14. Ändringar och tillägg

Eventuella ändringar eller tillägg till detta avtal ska ske skriftligt och godkännas av berörda parter.

Detta avtal har upprättats i tre likalydande exemplar, av vilka parterna tagit varsitt.

Åkersberga 2017-

.....

Åkersberga 2017-

.....

Åkersberga 2017-

.....

Åkersberga 2017-

.....

(Undertecknande av avtal sker vanligtvis med förbehåll om kommunfullmäktiges godkännande av detaljplan och avtal)