

Tjänsteutlåtande

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Handläggare: Max Mossberg
Titel: Exploateringsingenjör

Datum: 2020-04-16
Dnr: KS 2014/0087

Till kommunstyrelsen

Godkännande av markoptionsavtal för del av fastigheten Runö 7:108, mellan Kanalens Fastighets AB och Kommunen

Sammanfattning

Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår kommunstyrelsen att godkänna markoptionsavtal mellan Kanalens Fastighets AB och kommunen. Markoptionsavtalet gäller del av den av kommunen ägda fastigheten Runö 7:108.

Markoptionsavtalet ger Kanalens fastighets AB rätt att förvärva del av Runö 7:108, i det fall detaljplanen för Säbydepån vinner laga kraft.

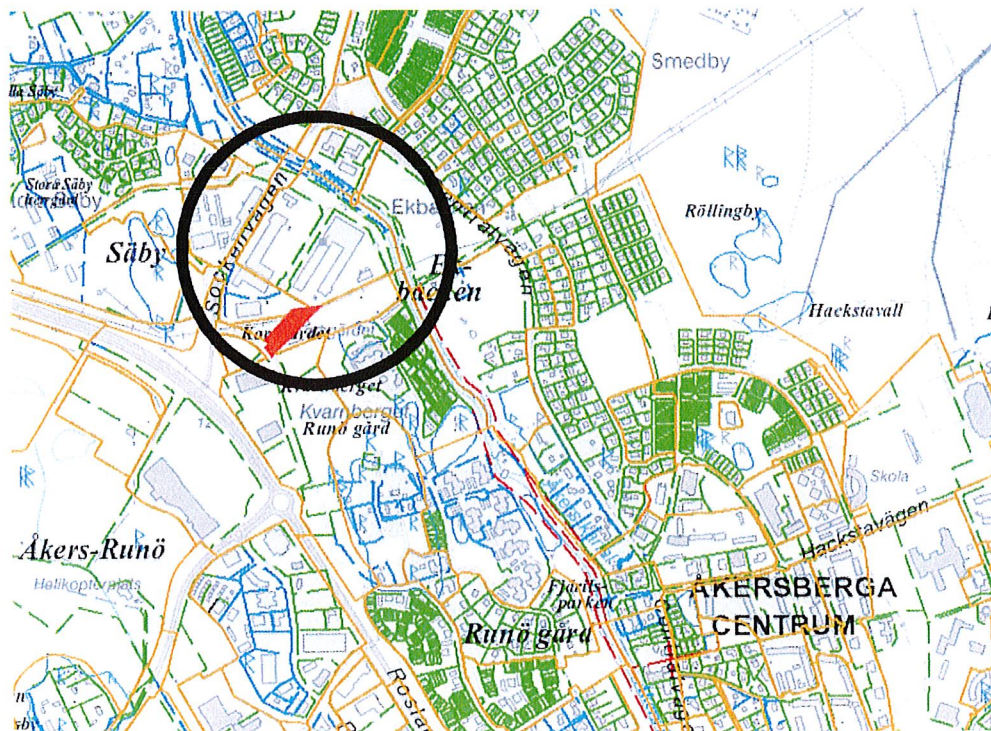
Beslutsförslag

Kommunstyrelsens planarbetsutskott föreslår Kommunstyrelsen besluta

Kommunstyrelsen **godkänner** föreslaget markoptionsavtal avseende del av fastigheten Runö 7:108 mellan kommunen och Kanalens fastighets AB och ger Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att teckna markoptionsavtalet, **bilaga 1**.

Bakgrund

Markoptionsavtalet gäller del av fastigheten Runö 7:108, se figur 1.



Figur 1. Markoptionsområdet markerat med rött inom svart cirkel.



Den aktuella fastigheten ägs av Österåkers kommun och ligger i anslutning till fastigheterna Säby 2:25 & Säby 2:26 som tillsammans utgör Säbydepån.

Det pågår ett detaljplanearbete för Säbydepån inom vilket även investeringsprojektet byte av Säbybron ingår, samt ett anslutande detaljplanearbete för utökning av värmeverket (Sandkilsverket). Marköverlåtelsen är en förutsättning för detaljplanens genomförande.

Markoptionen möjliggör en ny infart till Säbydepån och värmeverket.

Den nya infarten byggs dels för att Sandkilsvägen stängs av p.g.a. av nybyggnation av Säbybron och cirkulationsplatsen (Sockenvägen/Sandkilsvägen) vilket medför att Säbydepån inte har någon in/utfart, och dels för att Säbydepån i fortsättningen behöver ha två in/utfarter.

För området erlägger Exploatören en köpeskilling om 100 kr/kvm som ska justeras enligt KPI från maj 2017 till senast kända månadsindex före tillträdesdagen. Omräkning sker endast vid en ökning.

Exploatören erlägger, vid laga kraft vunnen detaljplan, den totala kostnaden för projektering och uppförande av den nya infarten inom området inklusive nedlagd tid för kommunens medverkande tjänstemän.

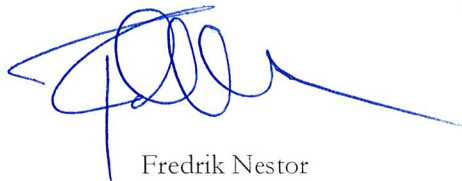
Förvaltningens slutsatser

Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår kommunstyrelsen att godkänna markoptionsavtalet mellan Kanalens Fastighets AB och kommunen.

Bilagor

1. Markoptionsavtal del av Runö 7:108 daterat 2020-04-16

Matilda Johansson
Exploateringschef



Fredrik Nestor
Chef, mark och stora projekt

Mellan **Österåkers kommun** (org.nr 212000-2890), genom dess Kommunstyrelse, BOX 103 18422 Åkersberga, nedan kallad **Kommunen**, och **Kanalens Fastighets AB** (org.nr 556549-3045), Henrik Palmes Allé 16, 182 69 Djursholm, nedan kallad **Bolaget**, har under förutsättning som anges i § 3 Avtalets giltighet, nedan träffats följande

MARKOPTIONSAVTAL

avseende del av fastigheten **Runö 7:108 nedan** kallat Området. Området är markerat med röd begränsningslinje på bifogad karta i **bilaga 1**. Områdets gränser kommer att justeras i marköverlåtelseavtalet.

1 §. BAKGRUND

Kommunstyrelsen har den **2020-04-27 beslutat** att anvisa Området till Bolaget. Markoptionen omfattar ca **1500kvm. Syftet** med detta avtal är att reglera förutsättningar för marköverlåtelsen.

2 §. AVSIKTSFÖRKLARING

Bolaget och Kommunen ska tillsammans utveckla Säbydepån genom pågående detaljplanearbete. Syftet med detaljplanen är att öka kapaciteten för Säbydepån. Det aktuella Området är en förutsättning för den pågående detaljplanens genomförande.

Markoptionen innebär att i det fall detaljplanen för Säbydepån antas i stort i enlighet med ursprungligt förslag och parterna tecknat ett marköverlåtelseavtal kommer Kommunen att sälja Området till Bolaget och Bolaget förbinder sig att köpa Området i enlighet med detta avtal. Tillträde sker enligt § 4.2 nedan. Bolaget är medvetet om att kommunfullmäktige inte är bunden av detta avtal vid antagandeprövningen av detaljplanen.

3 §. AVTALETS GILTIGHET

Detta avtal gäller endast under förutsättning

att Kommunstyrelsen godkänner markoptionsavtalet senast 2020-05-30

att ett marköverlåtelseavtal upprättas och undertecknas av Bolaget samt godkänns av kommunstyrelsen senast **2022-05-30 genom** beslut som vinner laga kraft och

att detaljplan avseende projektet antas av kommunfullmäktige senast **2022-05-30** genom beslut som vinner laga kraft.

Om parterna så överenskommer kan ovanstående villkorstider förlängas. I sådant fall skall ett tilläggsavtal tecknas.

Om avtalet förfaller på ovanstående grunder eller av skäl för vilka parterna inte rår över, sker detta utan ersättningsrätt för någondera parten.

4 §. GRUNDLÄGGANDE VILLKOR

4.1 Tillträde

Tillträde ska ske **en 1 (1) månad efter det att fastighetsbildningsbeslutet**, enligt §6.2, har vunnit laga kraft.

Tillträdet villkoras av § 6.5.

4.2 Marköverlåtelse

Marköverlåtelse tecknas i samband med, och i det fall detaljplanen för Säbydepån antas av Kommunfullmäktige. Vidare är marköverlåtelser villkorad av att ett nyttjanderättsavtal tecknats mellan parterna som säkerställer Kommunens tillträde till den återvinningsstation och det tillfälliga boende som ligger i anslutning till Området.

5 §. DETALJPLAN

Bolaget och Kommunen ska tillsammans verka för att en ny detaljplan för Säbydepån, av vilken Området utgör en del, tas fram, antas och vinner laga kraft.

Ett plankostnadsavtal har tecknats mellan parterna där detaljplanekostnaderna framgår. (Dnr KS 2014/0087).

6 §. EKONOMI

6.1 Utredningskostnader

Bolaget bekostar detaljplanen enligt det plankostnadsavtal som finns tecknat mellan parterna.

6.2 Fastighetsbildning

Kommunen ansöker om fastighetsbildning av Området. Bolaget bekostar fastighetsbildningen. Övriga eventuella fastighetsbildningsåtgärder inom Området ansvarar Bolaget för.

6.3 Markberedningskostnader

Vid behov beställer, utför och bekostar Kommunen erforderliga provtagningar och utredningar för att klarlägga och bedöma behovet av efterbehandlingsåtgärder inom Området, samt tar fram en handlingsplan för den fortsatta hanteringen och de efterbehandlingsåtgärder som krävs för att marken ska kunna användas enligt ändamålet i den blivande detaljplanen. Fördelning av kostnader mellan Bolaget och Kommunen ska regleras i marköverlåtelseavtalet.

6.4 Bygg- och anläggningskostnader

Kommunen ska svara för projektering samt byggande av den nya infart, skisserad i bilaga 2, som detta avtal omfattar. Kostnaden för projektering och byggande av vägen regleras i marköverlåtelseavtalet.

6.5 Marköverlåtelse

I samband med slutligt förslag till detaljplan (antagandehandling) ska parterna teckna ett marköverlåtelseavtal villkorat av att äganderätten, tillträdet och betalning sker först när detaljplanen för Säbydepån vunnit laga kraft. Områdets gränser kan komma att justeras.

Kommunen överläter slutligen det markanvisade Området till Bolaget till följande kontraktssummor:

- Exploatören erlägger en köpeskilling för Området om 100kr/kvm. Kontraktssumman ska justeras med hänsyn till konsumentprisindex (KPI), förändring från Maj 2017 till senast kända månadsindex före tillträdesdagen. Omräkning sker endast för en ökning av index.
- Exploatören erlägger den totala kostnaden för projektering och uppförande av Området inklusive nedlagd tid för kommunens medverkande tjänstemän.

7 §. ÖVERLÅTELSE AV AVTALET

Detta avtal får inte av Bolaget överlåtas utan kommunens skriftliga medgivande.

8 §. SKADESTÅND, HÄVNING

Skulle Kommunen eller Bolaget inte fullfölja sina åtaganden enligt detta avtal, äger motparten rätt till skälig ersättning.

Skulle åsidosatt åtagande vara av väsentlig betydelse för part har denne dessutom rätt att häva avtalet, med bibehållen rätt till skälig ersättning. Omedelbar hävningsrätt föreligger dock inte om motpart kan hänvisa till extraordinära omständigheter som denne inte kunnat råda över.

Skulle förhållanden i Bolagets bolag ändras väsentligen under avtalstiden, på sådant sätt att kommunen inte längre kan acceptera Bolaget som avtalspart, kan Kommunen häva avtalet. Kommunen ska ha rätten till påbörjat planarbete inklusive alla gjorda utredningar.

9 §. TVIST

Tvist med anledning av detta avtal skall avgöras av svensk allmän domstol.

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

Underskrifter

Österåkers kommun
För kommunstyrelsen

Kanalens Fastighets AB

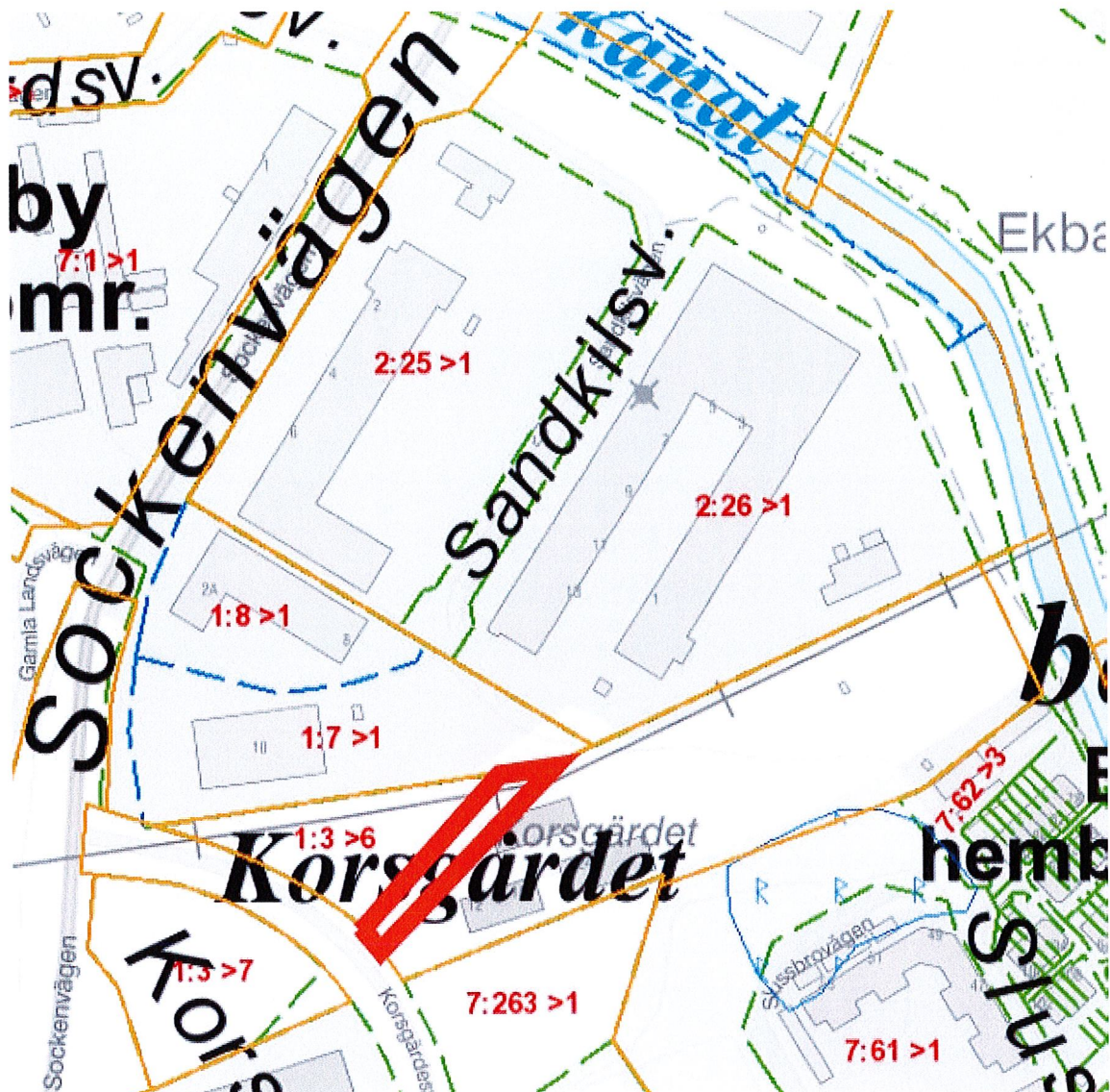
Österåker den 2020-

Ort och datum.....

.....

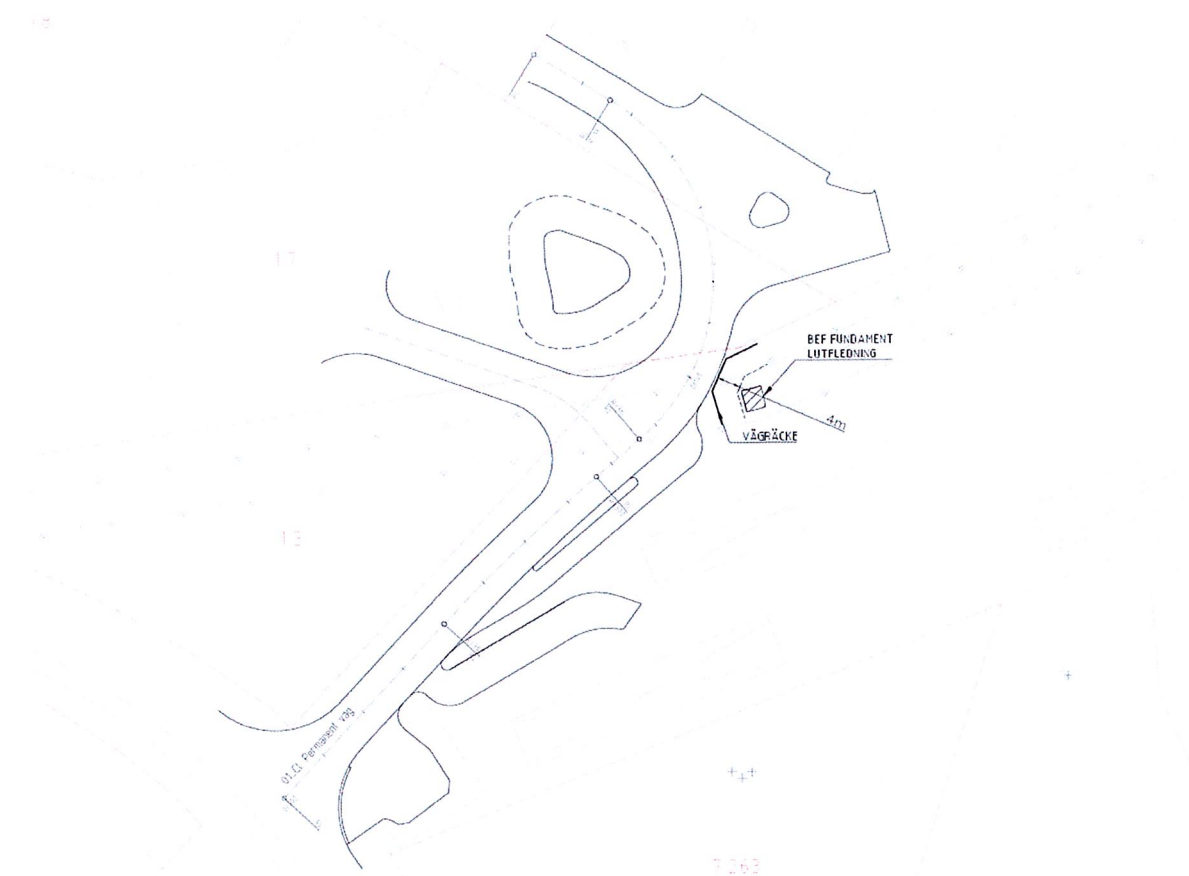
.....

Bilaga 1.



Figur 1. Området markerat med röd begränsningslinje. Preliminär gränsdragning.

Bilaga 2.



Figur 1. Utformningskiss ny infart.