

Kommunstyrelsen

§110

Dnr KS 2021-592

**Godkännande av överlåtelse av del av mark- och exploateringsavtal
inkl. tillägg avseende del av Björnö etapp 1****Beslut**

Kommunstyrelsen beslutar godkänna överlåtelse av mark- och exploateringsavtal inkl. tillägg avseende del av Björnö etapp 1.

Sammanfattning av ärendet

KB Björnö mark har sålt ett antal från Östhamra 1:15 avstyckade fastigheter till OBOS Kärnhem Mark AB och OBOS Mark AB. De överlåtna fastigheterna omfattas av ett mark- och exploateringsavtal tecknat mellan kommunen och KB Björnö mark. De kvarstående åtaganden som KB Björnö mark har enligt avtalet överläts genom detta beslut till de nya markägarna, OBOS Kärnhem Mark AB respektive OBOS Mark AB.

Beslutsunderlag

§38 SBU Godkännande av överlåtelse av del av mark- och exploateringsavtal inkl. tillägg avseende del av Björnö etapp 1

Beslutande sammanträde**Yrkanden**

Staffan Tjörnhammar (M), Robert Beronius (L), Ulrika Falk (S) och Per Lodenius (C) yrkar bifall till kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskotts förslag

Beslutsgång

Ordföranden frågar om kommunstyrelsen kan besluta i enlighet med kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskotts förslag, som bifalls av Staffan Tjörnhammar (M), Robert Beronius (L), Ulrika Falk (S) och Per Lodenius (C), och finner att kommunstyrelsen beslutar i enlighet med förslaget.

Beslutet ska skickas till

Mark- och exploateringsavdelningen

Paragrafen är justerad

**Kommunstyrelsens
samhällsbyggnadsutskott**

§38

Dnr KS 2021-592

**Godkännande av överlåtelse av del av mark- och exploateringsavtal
inkl. tillägg avseende del av Björnö etapp 1****Beslut**

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott föreslår:

Kommunstyrelsen beslutar godkänna överlåtelse av mark- och exploateringsavtal inkl. tillägg avseende del av Björnö etapp 1.

Sammanfattning av ärendet

KB Björnö mark har sålt ett antal från Östhamra 1:15 avstyckade fastigheter till OBOS Kärnhem Mark AB och OBOS Mark AB. De överlåtna fastigheterna omfattas av ett mark- och exploateringsavtal tecknat mellan kommunen och KB Björnö mark. De kvarstående åtaganden som KB Björnö mark har enligt avtalet överläts genom detta beslut till de nya markägarna, OBOS Kärnhem Mark AB respektive OBOS Mark AB.

Beslutsunderlag

Tjut Björnö etapp 1 - överlåtelse av explavtal 22-05-04

Bilaga 1 - Överlåtelse av Exploateringsavtalet inkl bilagor

Bilaga 2 - Mark o exploateringsavtal gällande Björnö etapp 1

Bilaga 3 - Tillägg nr 1 till mark och exploateringsavtal gällande Björnö etapp 1

Bilaga 4 - Översiktskarta

Beslutande sammanträde

Deltar ej i beslut

Andrea Kronvall (SD) meddelar att Sverigedemokraterna inte deltar i beslutet.

Yrkanden

Staffan Tjörnhammar (M) yrkar att kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutar i enlighet med beslutsförslaget i samhällsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande i ärendet.

Beslutsgång

Ordföranden föreslår att samhällsbyggnadsutskottet beslutar i enlighet med Staffan Tjörnhammars (M) yrkande och finner att utskottet beslutar i enlighet med förslaget.

Beslutet ska skickas till

Mark- och exploateringsavdelningen

Paragrafen är justerad

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



Samhällsbyggnadskontoret
Mark- och exploateringsavdelningen

Handläggare: Leif Sörensson
Titel: Exploateringsingenjör
E-post: leif.sorensson@norrtalje.se

Till: Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott

Godkännande av överlåtelse av del av mark- och exploateringsavtal inkl. tillägg avseende del av Björnö etapp 1

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott föreslår:

Kommunstyrelsen beslutar godkänna överlåtelse av mark- och exploateringsavtal inkl. tillägg avseende del av Björnö etapp 1.

Sammanfattning av tjänsteutlåtandet

KB Björnö mark har sålt ett antal från Östhamra 1:15 avstyckade fastigheter till OBOS Kärnhem Mark AB och OBOS Mark AB. De överlåtna fastigheterna omfattas av ett mark- och exploateringsavtal tecknat mellan kommunen och KB Björnö mark. De kvarstående åtaganden som KB Björnö mark har enligt avtalet överläts genom detta beslut till de nya markägarna, OBOS Kärnhem Mark AB respektive OBOS Mark AB.

Ärendet

Beskrivning

Fastigheten Östhamra 1:15 ägs av KB Björnö mark. För del av fastigheten upprättades en detaljplan som antogs 2009, benämnd Björnö etapp 1, del av Östhamra 1:15 m fl. I samband med antagandet av detaljplanen tecknades ett mark- och exploateringsavtal (KS 2007-1160) med KB Björnö mark som medför vissa åtaganden kopplat till marken. Därefter har KB Björnö mark byggt ut en del av planområdet med småhus. År 2017 såldes en del av planområdet till en ny exploatör som bygger ut detta område. I samband med det ägarbytet övertog den nya exploatören den del av mark- och exploateringsavtalet som avsåg det överlåtna området.

KB Björnö mark har nu sålt resterande del av marken med byggrätter inom detaljplaneområdet till OBOS Kärnhem Mark AB och OBOS Mark AB. Mellan KB Björnö mark och OBOS Kärnhem Mark AB och OBOS Mark AB har därför tecknats ett avtal avseende överlåtelse av exploateringsavtalet för de sålda fastigheterna. I det till överlåtelseavtalet hörande bilaga 1 framgår vilka fastigheter som överlåts. Flera av de överlåtna fastigheterna har sedan överlåtelsen skett uppdelats i ytterligare tomter. Genom överlåtelseavtalet övergår mark- och exploateringsavtalets åtaganden i de delar som berörs till de nya ägarna. De åtaganden som återstår för exploatörerna att utföra framgår av överlåtelseavtalets bilaga 2. Dessutom medför överlåtelseavtalets punkt 4 att KB Björnö mark ska betala en kompletterande VA-lägenhetsavgift på totalt 4 573 000 kr. till kommunen. Kommunen har inga åtaganden kvar att utföra enligt mark- och exploateringsavtalet.

Lagkrav

Ej tillämplig.

Koppling till gällande styrdokument

Ej tillämplig.

Ekonomiska konsekvenser och riskanalys

Om överlåtelsen av mark- och exploateringsavtalet inte godkänns står KB Björnö mark fortfarande som ansvarig för åtgärder på mark de inte längre äger vilket är en situation som inte gagnar någon av parterna. Överlåtelsen bedöms inte medföra någon risk för kommunen.

Förvaltningens analys och slutsatser

Mark- och exploateringsavdelningens bedömning är att även de åtaganden som är knutna till ett specifikt markområde ska övergå till den nya markägaren i samband med att marken överläts. Eftersom kommunen inte har några kvarstående åtaganden i denna utbyggnadsetapp medför överlåtelsen enbart att de nya markägarna övertar KB Björnö marks åtaganden gentemot kommunen.

Tidplaner

Ej tillämplig.

Anna Keskitalo
Förvaltningsdirektör
Samhällsbyggnadskontoret

Moa Odin
Avdelningschef
Mark- och exploateringsavdelningen

Bilagor

1. Överlåtelse av exploateringsavtal avseende del av Björnö etapp 1 inkl. bilagor
2. Mark- och exploateringsavtal gällande Björnö, etapp 1
3. Tillägg nr 1 till mark- och exploateringsavtal gällande Björnö, etapp 1
4. Översiktskarta

Beslut skickas till

Mark- och exploateringsavdelningen.

ÖVERLÅTELSE AV EXPLOATERINGSAVTAL

AVSEENDE DEL AV BJÖRNÖ ETAPP 1

1. PARTER

1.1 Kommanditbolaget Björnö Mark ("**Björnö Mark**")
org.nr. 916638-1419
c/o HSB Bostad AB, Box 8160, 104 20 Stockholm

1.2 OBOS Kärnhem Mark AB (tidigare Kärnhem Gul AB)
org.nr. 559041-6367
c/o OBOS Kärnhem AB, Box 217, 351 05 Växjö

1.3 OBOS Mark AB
org.nr. 556070-7464
c/o Myresjöhus AB, 574 85 Vetlanda

OBOS Kärnhem Mark AB och OBOS Mark AB benämns nedan gemensamt
"**OBOS**".

1.4 Norrtälje kommun ("**Kommunen**")
org.nr. 212000-0217

2. BAKGRUND

2.1 Mellan Björnö Mark och Kommunen gäller Mark- och exploateringsavtal gällande Björnö, etapp 1, tecknat den 5 maj 2009 respektive den 24 november 2010 inklusive tillägg nr 1 till Mark- och exploateringsavtal gällande Björnö, etapp 1, tecknat den 4 respektive den 8 november 2011 ("**Exploateringsavtalet**"). Exploateringsavtalet avser ett detaljplaneområde som omfattar del av fastigheten Norrtälje Östhamra 1:15 m.fl. fastigheter ("**Planområdet**").

- 2.2 Björnö Mark har den 4 december 2020 ingått köpekontrakt med OBOS avseende överlåtelse av i bilaga 1 förtecknade fastigheter ("**Fastigheterna**"). Fastigheterna ingår i Planområdet och omfattas av Exploateringsavtalet.
- 2.3 Mot bakgrund av vad som anges ovan har följande överenskommelse om överlåtelse av del av Exploateringsavtalet ("**Överenskommelsen**") träffats.
- 2.4 För tydlighets skull noteras att denna Överenskommelse ersätter den överenskommelse om överlåtelse av exploateringsavtal som träffades mellan Björnö Mark och OBOS den 16 februari 2021.

3. ÖVERLÅTELSE OCH GODKÄNNANDE

- 3.1 Björnö Mark överlåter och OBOS övertar härmed Björnö Marks rättigheter och skyldigheter enligt Exploateringsavtalet såvitt avser Fastigheterna. För tydlighets skull noteras att överlåtelserna omfattar rättigheter och skyldigheter avseende kvartersmark inom Fastigheterna samt de åtaganden avseende åtgärder utanför kvartersmark som specificeras i bilaga 2.
- 3.2 OBOS tillträder Exploateringsavtalet som part istället för Björnö Mark såvitt avser Fastigheterna.
- 3.3 Kommunen godkänner härmed att Exploateringsavtalet överlåts till OBOS enligt punkt 3.1 ovan och att OBOS tillträder Exploateringsavtalet som part istället för Björnö Mark såvitt avser Fastigheterna.

4. KOMPLETTERANDE VA-LÄGENHETSAVGIFT

- 4.1 Parterna är överens om att exploatören, utöver lägenhetsavgift för VA enligt Exploateringsavtalet, ska erlägga en kompletterande VA-lägenhetsavgift med 20 600 kronor/lägenhet för 222 lägenheter, totalt 4 573 200 kronor ex. moms.
- 4.2 Den kompletterande VA-lägenhetsavgiften enligt punkt 4.1 ska betalas av Björnö Mark efter faktura från Kommunen.

4. IKRAFTTRÄDANDE

Denna Överenskommelse träder i kraft när den har undertecknats av samtliga parter.

Denna överenskommelse har upprättats i fyra exemplar, av vilka parterna har tagit var sitt.

Stockholm den maj 2022

_____ den maj 2022

KOMMANDITBOLAGET BJÖRNÖ MARK

OBOS KÄRNHEM MARK AB

Norrtälje den maj 2022

_____ den maj 2022

NORRTÄLJE KOMMUN

OBOS MARK AB

Bilaga 1: Fastighetsförteckning

Bilaga 2: Förteckning över åtgärder utanför kvartersmark som omfattas av överlåtelsen

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Överlåtna Fastigheter Norrtälje

Anisen 1
Basilikan 1
Chilin 1
Dillen 1
Dillen 2
Dragonen 1
Dragonen 2
Dragonen 3
Flädern 1
Humlen 1
Ingefäran 1
Ingefäran 2
Ingefäran 3
Johannesörten 1
Johannesörten 2
Kanelen 1
Kanelen 2
Kardemumman 1
Kardemumman 2
Kardemumman 3
Kardemumman 4
Koriandern 1
Koriandern 2
Koriandern 3
Koriandern 4
Koriandern 5
Koriandern 6
Malörten 1
Mejramen 1
Lagerbladet 1
Lavendeln 1
Oreganon 1
Oreganon 2
Persiljan 1

Bilaga 2

Åtgärder utanför kvartersmark som överlåts

	<u>Aktivitet</u>	<u>Ej genomfört,</u>
		köparen
§3	Överlåtelse av mark mm	
§4	Gata, gång- och cykelväg, gångvägar mm på allmän platsmark	
	1) Ombyggnad Björnövägen	
	2) Anslutning kvartersvägar till Björnövägen	
	2) Bullerskydd för närliggande befintliga bostäder vid Björnövägen	
	4) Busshållplatslägen utefter Björnövägen	
	5) Allmän parkering utefter Björnövägen	X
	6) Strandpromenad utefter Kvisthamravikens södra sida	X
	7) Gångväg utmed Utkiks norra gräns såsom ersättning för berörd stig	X
	8) Övriga stigar på naturmark (allmän plats)	X
§9	Skidbacke	
§10	Utförande av anläggningar	
<u>Övrigt</u>		
	Anlägga lekplats inom område A	X
	Anlägga gc-väg mellan tillkommande- och befintlig bebyggelse (etapp 2) i två lägen	X
	Toppbeläggning samt gatubelysning, område A	X
	Utbyggnad gata samt ledningsnät enl exploateringsavtal, område B	X
	Överlast med befintliga schaktmassor, västra delen av område B	
	Byggväg mellan område B och E18/bullervall	

MARK- OCH EXPLOATERINGSAVTAL GÄLLANDE BJÖRNÖ, ETAPP 1

PARTER

Norrtälje kommun
Box 800
761 28 NORRTÄLJE
nedan kallad kommunen

Org.nr. 212000-0217

KB Björnö Mark
c/o NCC Construction Sverige AB
Thord Nordwall
170 80 Solna
nedan kallat bolaget

Org.nr. 916638-1419

BAKGRUND OCH UNDERLIGGANDE MATERIAL

Ramavtal gällande exploatering av Björnö tecknades 2007-08-29 och 2007-09-20 mellan kommunen och bolaget. Som underlag för ramavtalet fanns dels ett tidigare preliminärt avtal gällande detaljplanering av Björnö samt såsom ett resultat av det preliminära avtalet en strukturplan för hela Björnö, daterad mars 2007.

Strukturplanen gäller fortfarande som underlag för detaljplanering i tre detaljplaneområden. Ramavtalet ersatte det tidigare preliminära avtalet. Ramavtalet hade som inriktning att utredningar och planarbete skulle bedrivas i sådan takt att byggstart för ett första detaljplaneområde kunde ske under år 2009. För varje detaljplaneområde ska tecknas ett mark- och exploateringsavtal.

Särskilt plankostnadsavtal finns tecknat mellan bolaget och dåvarande byggnadsnämnden.

Mot ovanstående bakgrund tecknar parterna detta mark- och exploateringsavtal för etapp 1 av Björnö. Etapp 1 omfattar delprojekten Utkik (småhus i gruppbebyggelse) och Trädgård (tomter för friliggande småhus). Som underlag för avtalet ligger ett förslag till detaljplan för del av Östhamra 1:15 m fl i Frötuna församling, Björnö etapp 1, utställningsförslag 2008-12-17, reviderad 2009-04-16 (antagandehandling), i fortsättningen kallad detaljplanen för Björnö etapp 1.

VILLKOR

Detta avtal gäller endast under förutsättning

att kommunstyrelsen godkänner avtalet senast 2009-06-01 genom beslut som vinner laga kraft

att bolagets styrelse godkänner avtalet senast 2009-06-01

att kommunen har tecknat ett avtal med Vägverket angående övertagande av väghållarskapet för berörd del av Björnövägen från Vägverket innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige

att bolaget har tecknat ett principavtal med Vattenfall om nedgrävning/flytt av befintlig kraftledning innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige

att kommunfullmäktige antar detaljplanen för Björnö etapp 1 senast 2009-06-15 genom beslut som vinner laga kraft, eller vid den senare tidpunkt då ovanstående att-sats angående Björnövägen är uppfylld

Bolaget är medvetet om att detta avtal inte binder kommunfullmäktige vid prövningen av detaljplanen för Björnö etapp 1.

Om avtalet förfaller på ovanstående grunder sker detta utan ersättningsrätt för någondera parten.

I övrigt gäller följande avtalsvillkor:

§ 1. Huvudmannaskap för allmän platsmark, övriga vägar, grönmärk, ledningar m m

Kommunen är huvudman för allmän platsmark. I den allmänna platsmarken ingår Björnövägen (huvudgata) med utrymmen för busshållplatser, gång- och cykelväg och parkeringsområden samt naturmark.

Övriga vägar samt grönmärk på kvartersmark skall inrättas som gemensamhetsanläggningar och skall ägas och förvaltas av blivande samfällighetsföreningar.

Del av angränsande skidbacke som i detaljplanen för Björnö etapp 1 har angivits som friluftsområde (N) ska ingå i förvaltningen av skidbacken.

Björnövägen är för närvarande allmän väg med Vägverket som väghållare. Kommunens inriktning är att överta väghållarskapet från Vägverket genom ett avtal som tecknas innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige.

§ 3. Överlåtelse av mark m m

Mellan kommunen och bolaget ska följande markregleringar ske av områden markerade på bifogad karta, bilaga 1 (plankartan tillhörande detaljplanen för Björnö etapp 1):

Område nr	Typ av mark	Överlåtelse från kommunen till bolaget	Överlåtelse från bolaget till kommunen
1.	Del av skidbacke, delvis utanför planområdet, del av Östhamra 1:15		x
2.	Blivande kvartersmark för bostäder, del av Tälje 4:60	x	
3.	Blivande allmän platsmark (naturmark), del av Östhamra 1:15		x
4.	Blivande allmän platsmark (naturmark), del av Östhamra 1:15		x
5.	Blivande allmän platsmark (huvudgata), del av Östhamra 1:15		x
6.	Öppet vattenområde (W), del av Östhamra 1:15, inklusive av bolaget eventuellt innehavd fiskerätt (F5)		x
7.	Blivande kvartersmark för bostäder, del av Görla 9:2	x	

Överlåtelseerna enligt ovan skall ske utan ersättning, utöver eventuell ersättning för gatu- anläggningar m m enligt § 4.

Tillträde till markområdena skall ske så snart detaljplanen för Björnö etapp 1 har antagits och vunnit laga kraft samt anläggningsåtaganden berörande marken har fullföljts enligt § 4. Genomförandet av markregleringarna skall ske genom ansökan om fastighetsreglering enligt § 8.

§ 4. Gata, gång- och cykelväg, gångvägar m m på allmän platsmark

Bolaget skall i samråd med kommunen projektera, utföra och bekosta följande anläggningar på allmän platsmark som ägs av kommunen eller ska överlåtas till kommunen:

- Ombyggnad av Björnövägen till huvudgata med gång- och cykelväg
- Anslutning av kvartersvägar till Björnövägen

- Bullerskydd för närliggande befinnliga bostäder vid Björnövägen
- Busshållplatslägen utefter Björnövägen, i samråd med SL *Paulen Seaton*
- Allmän parkering utefter Björnövägen
- Strandpromenad utefter Kvisthamravikens södra sida
- Gångväg utmed exploateringsområdet Utkiks norra gräns såsom ersättning för stig som berörs av exploateringen
- Övriga stigar på naturmark

Anläggningarna enligt ovan som berör kommunägd mark överläts till kommunen utan kostnad för kommunen i takt med att anläggningarna färdigställs. Vad gäller anläggningarnas projektering, färdigställande, slutbesiktning m m hänvisas till § 10.

Anläggningar som ingår i mark som bolaget överlåter till kommunen ingår i överlåtelserna med marken enligt § 3. Kommunen erlägger en köpeskillning för anläggningarna uppgående till x procent av de kostnader som bolaget har redovisat som beskattningsunderlag vid uttagsbeskattning av anläggningsarbetena på de till kommunen överlåtna anläggningarna, varvid x = vid varje tidpunkt gällande skattesats för mervärdesskatt uttryckt i procent av beskattningsunderlaget. Bolaget skall för köpeskillningens slutliga fastställande till kommunen överlämna en med faktura jämförlig handling innehållande uppgifter som anges i 8 kap. 19 § mervärdesskattelagen (ML). Köpeskillningen skall erläggas av kommunen senast 30 dagar efter det att kommunen har erhållit återbetalning av mervärdesskatten i kommunkontosystemet. Om kommunen inte skulle erhålla återbetalning av mervärdesskatten så föreligger ingen skyldighet för kommunen att erlagga köpeskillningen. På begäran av kommunen skall bolaget överlämna revisionsintyg utvisande att överlämnad faktura avser uttagsmoms för den aktuella anläggningen. Vad gäller anläggningarnas projektering, färdigställande, slutbesiktning m m hänvisas till § 10.

Bolaget ansvarar vidare för och bekostar förvärv av mark som ska ingå i Björnövägen från fastigheten Östhamra 1:26 samt överlåter denna mark vidare till kommunen utan kostnad. I den mån frivilliga överenskommelser inte går att genomföra ska inlösen av marken ske genom fastighetsreglering enligt § 8.

§ 5. Anläggningar för vatten och avlopp, anläggningsavgift

De blivande bostäderna ska anslutas till kommunalt vatten och spillvattenavlopp. Kommunen har låtit Sweco Viak utföra en utredning avseende försörjning av Björnö med kommunalt vatten och spillvattenavlopp. Utredningen föreslår att vatten- och spillvattenförsörjningen till Björnö byggs i två etapper, varav den första va-utbyggnadsetappen kommer att försörja bostadsutbyggnadsetapp 1 som detta avtal omfattar.

Lösningen för va-utbyggnadsetapp 1 innebär att kommunen drar fram ledningar för vatten och spillvatten till en anslutningspunkt vid Björnövägen enligt markering på bifogad karta, bilaga 2. Kommunen bekostar framdragningen av ledningarna och anslutningspunkten.

Bolaget skall i samråd med kommunen utföra och bekosta projektering och anläggande av vatten och spillvattenavlopp inklusive erforderliga pumpstationer med tillhörande tryckledningar samt brandposter fram till anslutningspunkten för vatten och spillvatten enligt ovan. Bolaget upprättar förbindelsepunkter för vatten och spillvatten vid varje blivande bostadsfastighet.

Bolaget skall erlagga anläggningsavgift för anslutning till kommunalt vatten och avlopp avseende va-utbyggnadsetapp 1 med ett belopp uppgående till 17.000 kronor plus moms per lägenhet/bostad. Beloppet skall inte indexregleras eller justeras vid förändrad va-taxa. Anläggningsavgiften skall av bolaget erläggas i förskott för va-utbyggnadsetapp nr 1 när kommunen har färdigställt anslutningspunkterna i Björnövägen enligt ovan. Beräknad tidpunkt för färdigställandet är november 2009. Antalet lägenheter/bostäder skall antas uppgå till $260 + 85 = 345$ stycken. Detta innebär att den totala anläggningsavgiften uppgår till $345 \times 17.000 = 5.865.000$ kronor.

Efter godkänd slutbesiktning eller vid eventuell anmärkning efter godkänd efterbesiktning överlåter bolaget de utbyggda vatten- och spillvattenanläggningarna inklusive pumpstationer och brandposter till kommunen utan ersättning. Efter överlåtelsen kommer vatten- och spillvattenanläggningen att utgöra allmän anläggning med kommunal drift. Bolaget utför driften av utbyggda vatten- och spillvattenanläggningar inom området fram till tidpunkten för kommunens övertagande av anläggningen. Efter särskild överenskommelse med kommunens tekniska kontor kan anläggningen överlämnas etappvis i takt med att blivande bostadsfastigheter ansluts.

Rättighet för kommunen avseende anläggningarna kommer att bildas vid lantmäteriförordningen enligt § 8.

Vad gäller anläggningarnas projektering, färdigställande, slutbesiktning m m hänvisas till § 10.

§ 6. Dagvattenhantering

Bolaget skall i samråd med kommunen utföra och bekosta erforderliga anläggningar för lokalt omhändertagande av dagvattnet inom planområdet, inklusive ledningsnät och dagvattendammar. Dagvattendammarna placeras inom detaljplanens redovisade YIL-område på kvartersmark. Inriktningen är att ledningsnät och dagvattendammar övertas av kommunen utan ersättning efter godkänd slutbesiktning och kommer att utgöra allmänna anläggningar.

Kommunen kommer att ansvara för dagvattendammarnas funktion såsom rensning av sediment, medan bolaget eller bildad samfällighetsförening ansvarar för skötsel av angränsande mark såsom gräsytor, planteringar och eventuella stängsel. Eventuella stängsel skall uppsättas i samråd med kommunen.

Bolaget ansvarar för förvaltningen av anläggningarna fram till överlämnande av anläggningarna till kommunen vad gäller funktionen och i övrigt till bildad samfällighetsförening.

Rättighet för kommunen avseende anläggningarna och med ovanstående ansvarsfördelning kommer att bildas vid lantmäteriförrättningen enligt § 8.

Vad gäller anläggningarnas projektering, färdigställande, slutbesiktning m m hänvisas till § 10.

§ 7. Anläggningar på kvartersmark

Bolaget ansvarar för och bekostar alla övriga anläggningar på kvartersmark, såsom kvartersvägar, gång- och cykelvägar, iordningställande av för bostadsområdena gemensamma grönområden, lekplatser, försörjning med el, tele, värme, bredband, avfallshantering, nedgrävning/flyttning av befintlig kraftkabel m m

Bolaget ansvarar för och bekostar bildande av erforderliga gemensamhetsanläggningar avseende gemensamma anläggningar samt samfällighetsföreningar för förvaltningen samt för ledningsrätt eller servitut avseende andra ledningar än vatten- och avloppsledningar.

§ 8. Lantmäteriförrättning

Kommunen och bolaget skall gemensamt ansöka om lantmäteriförrättning avseende följande åtgärder:

- Fastighetsreglering för genomförande av markregleringar enligt § 3. Berörda fastigheter är Östhamra 1:15, Tälje 4:60 och Görla 9:2.
- Fastighetsreglering för överföring av mark från fastigheten Östhamra 1:26 som ska ingå i Björnövägen till lämplig kommunal fastighet.
- Ledningsrättsförrättning eller bildande av servitut avseende rätt för kommunen att anlägga, förnya och underhålla allmänna vatten- och spillvattenledningar med tillhörande anordningar såsom pumpstationer och brandposter på kvartersmark.
- Ledningsrättsförrättning eller bildande av servitut avseende rätt för kommunen att anlägga, förnya och underhålla allmänna dagvattenledningar och dagvattendammar med tillhörande anordningar på kvartersmark.

Kommunen och bolaget delar lika på kostnaderna för ovanstående lantmäteriförrättning.

Bolaget ansöker om och bekostar övriga erforderliga fastighetsbildningsåtgärder och ledningsrättsåtgärder, såsom avstyckning av blivande bostadstomter, bildande av gemensamhetsanläggningar och samfällighetsföreningar, ledningsrätter eller servitut avseende el, tele, optokablar m m.

§ 9. Skidbacke

Nuvarande skidbacke förvaltas av Friluftsförbundet Norrtälje lokalavdelning. Skidbacken är lokaliserad delvis på kommunens mark och delvis på bolagets mark. Genom detta avtal överförs bolagets mark i skidbacken till kommunen, varigenom hela skidbacken kommer att ligga på kommunal mark.

Avsikten är att skidbacken ska få fortsätta byggas ut genom en utvidgning av backen samt höjning av nivån från idag ca + 40 m ö h till + 48 m ö h. Denna utbyggnad har prövats såsom acceptabel av bolaget i förhållande till planerad angränsande bostadsbebyggelse. Bolaget har ett avtal med Friluftsförbundet gällande nyttjanderätt och upplag av massor inom bolagets fastighet. Avtalet upphör 2009-09-15, men bolaget förbinder sig att förlänga avtalet fram till tidpunkten för kommunens övertagande av markområdet. Enligt avtalet skall slänt från skidbacken mot planerad bebyggelse i området "Utkik" och mot Björnövägen vara färdig vid planerad start av försäljning av bostäderna. Kommunen förbinder sig att som ny ägare av marken tillförbinda Friluftsförbundet motsvarande skyldighet. Bolaget skall dock meddela tidpunkten för start av försäljningen i god tid, minst 6 månader innan.

§ 10. Utförande av anläggningar

Särskilda avtal med kravspecifikationer skall tecknas mellan kommunens tekniska kontor och bolaget avseende bolagets utförande av anläggningar enligt § 4, 5 och 6.

Det åligger bolaget att senast 4 veckor före påbörjande av anläggningsarbete till kommunen inge arbetshandlingar för granskning och godkännande genom påskrift. Anläggningsarbete får inte påbörjas innan arbetshandlingarna har godkänts.

Så snart respektive anläggning är slutförd skall anläggningarna anmälas av bolaget för slutbesiktning. Slutbesiktningen skall utföras av en av parterna gemensamt utsedd oberoende besiktningsman. Kostnaderna för slutbesiktningen skall betalas av bolaget.

Bolaget ikläder sig garanti för utförda anläggningar som skall övertas av kommunen från och med tidpunkten för godkänd slutbesiktning eller vid anmärkning efterbesiktning och under en tid av fem år. Bolaget ansvarar för under garantitiden framträdande fel och brister. Kommunen skall utan dröjsmål underrätta bolaget om fel och brister som upptäcks under garantitiden. Om bolaget åsidosätter åtgärdande av anmäld fel eller brist inom skälig tid åger kommunen rätt att åtgärda felet eller bristen på bolagets bekostnad.

Omedelbart före garantitidens utgång skall bolaget kalla till garantibesiktning. Garantibesiktningen skall utföras av en av parterna gemensamt utsedd oberoende besiktningsman. Kostnaderna för besiktningen skall betalas av bolaget.

I övrigt gäller bestämmelserna i AB 04.

§ 11. Buller

Bolaget har låtit Ingemansson Technology AB utföra en trafikbullerutredning utifrån uppmätta trafikmängder 2002 och beräknade trafikmängder 2015.

Planerade nya bostäderna mot E 18 beräknas enligt trafikbullerutredningen klara riksdagens riktlinjer för trafikbuller utifrån beräknade trafikmängder 2015. Utöver detta planerar bolaget en bullervall mot E 18, men är inget krav enligt bullerutredningen.

Planerade nya bostäder mot Björnövägen beräknas klara riksdagens riktlinjer för trafikbuller.

Bolaget ansvarar för att respektive bostadsområde detaljprojekteras på sådant sätt att ovanstående riktlinjer för trafikbuller upprätthålls.

§ 12. Överlåtelse av avtalet

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

§ 13. Tvist

Tvist med anledning av detta avtal skall avgöras av allmän domstol såvida parterna inte överenskommer om skiljeförfarande enligt lag om skiljeförfarande.

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

Norrtälje kommun
För kommunstyrelsen

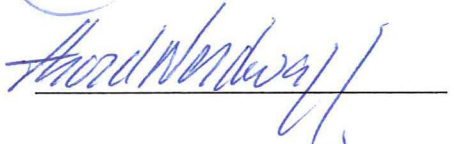
Norrtälje 2010-11-24

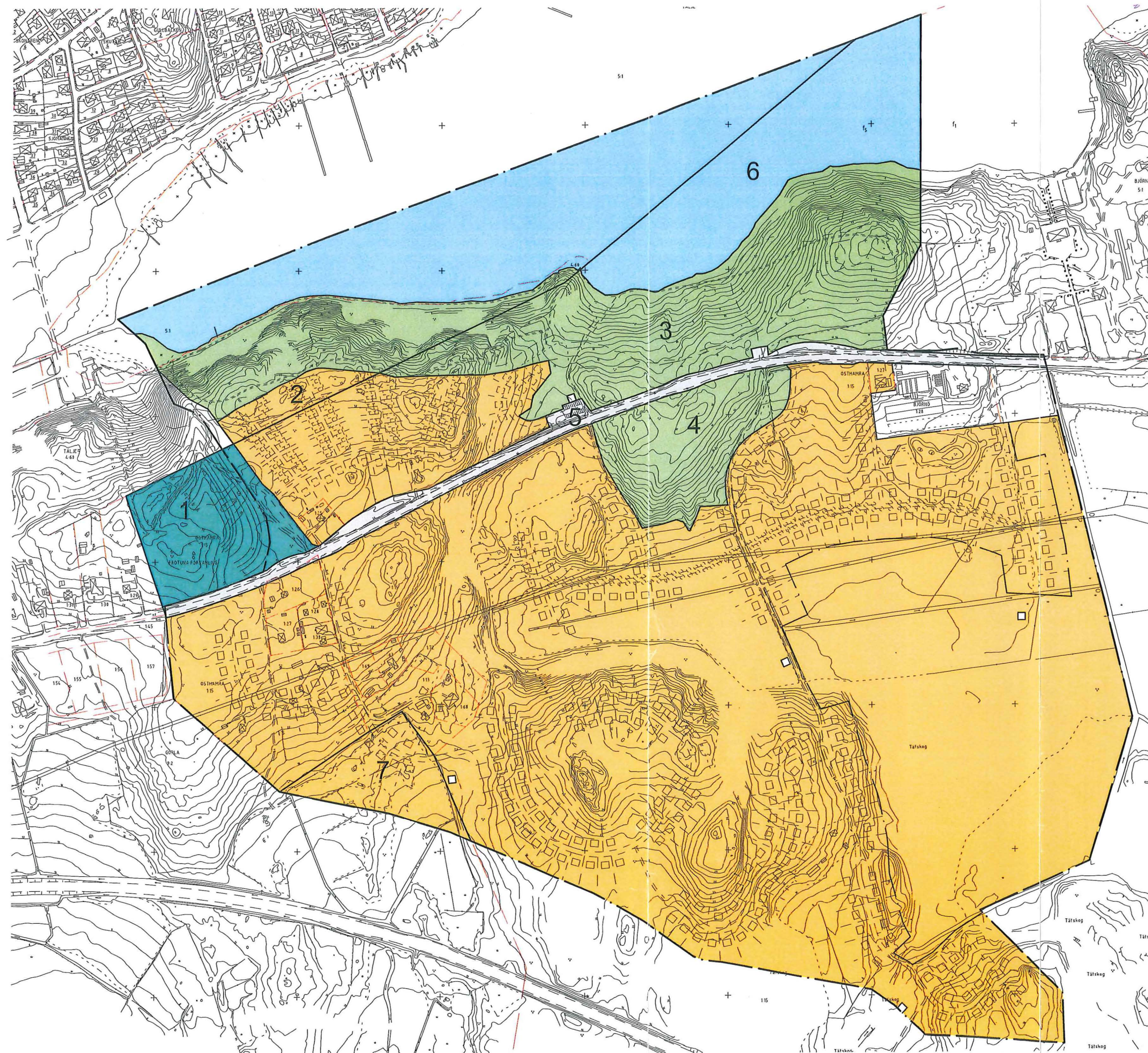

Lars Härlin

KB Björnö Mark

Solna

5/5 -09

 KJELL HANSSON




0 50 100 150 200 250 meter
Skala 1:5000 (A3)

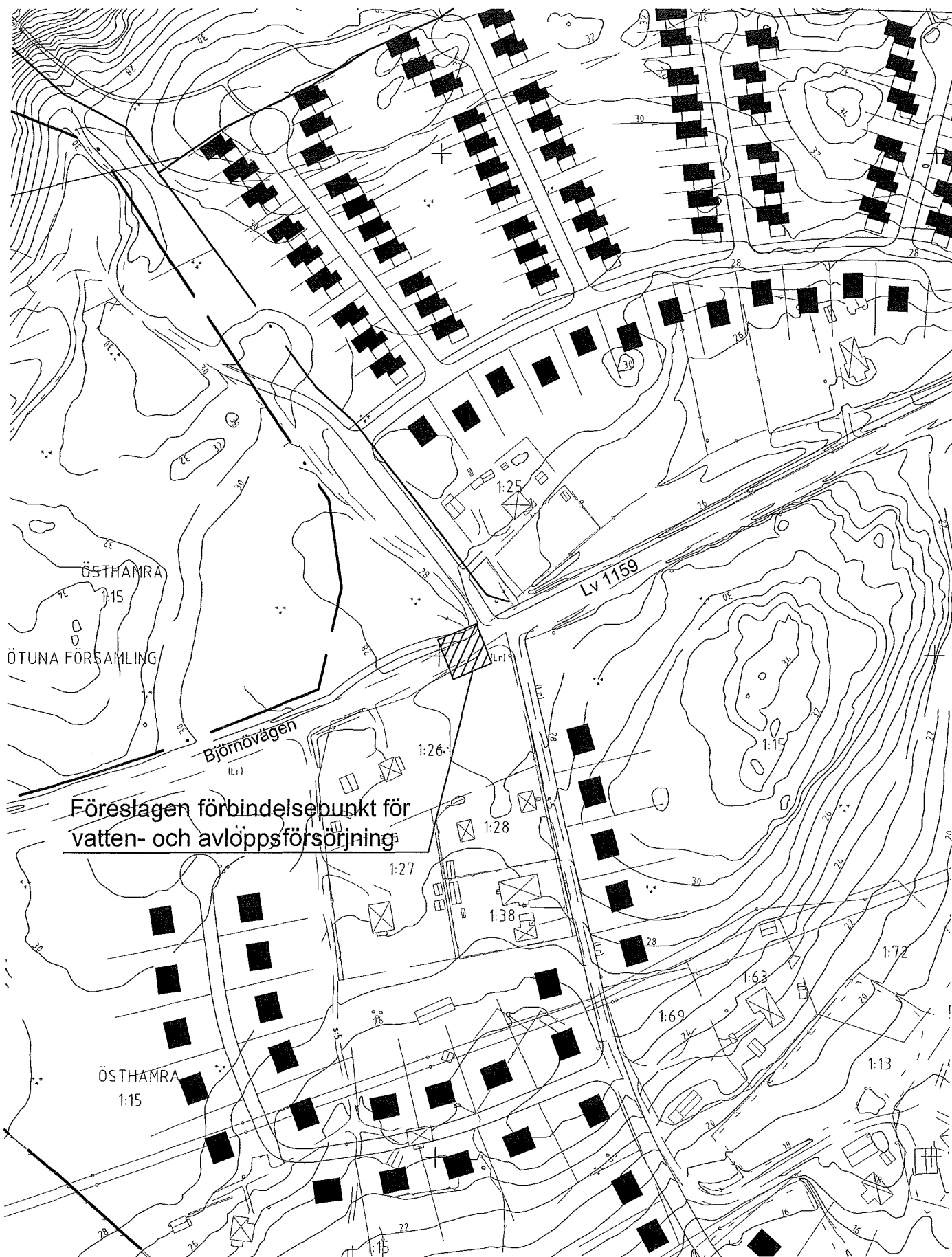
Förklaringar

- Kommunens mark**
- Huvudgator, gång- och cykelvägar,
 - Natur, naturområde
 - Kommunägd kvartersmark
- Privatägd mark**
- Privatägd kvartersmark
- Vattenområde**
- Vattenområde, kommunalt eller privat

 **NORRTÄLJE KOMMUN**

BJÖRNÖ, etapp 1
Bilaga 1
till mark- och exploateringsavtal
2009-04-28

white 



BJÖRNÖ, etapp 1
 Bilaga 2
 till mark- och exploateringsavtal
 2009-04-28

NORRTÄLJE KOMMUNSTYRELSE	
Diarienumr	Diariplanbeteckn.
7-1160	257

TILLÄGG NR 1**till mark- och exploateringsavtal gällande Björnö, etapp 1****PARTER**

Norrtälje kommun
Box 800
761 28 NORRTÄLJE
nedan kallad kommunen

Org.nr. 212000-0217

KB Björnö Mark
c/o HSB Bostad AB
Box 8160
104 20 Stockholm
nedan kallat bolaget

Org.nr. 916638-1419

BAKGRUND

Mark- och exploateringsavtal gällande exploatering av Björnö, etapp 1 tecknades 2009-05-05 och 2010-11-24 mellan kommunen och bolaget, nedan kallat huvudavtalet.

Enligt huvudavtalet skall kommunen upprätta en anslutningspunkt för vatten- och spillvattenavlopp i ett anvisat läge vid Björnövägen avseende hela bostadsutbyggnadsetappen 1 omfattande 345 bostäder. Avgiften är angiven till 17.000 kronor plus moms per bostad. Avgiften skall erläggas i förskott av bolaget när anslutningspunkten är anlagd av kommunen, vid avtalets tecknande beräknad till november 2009. Avgiften skall inte indexregleras eller justeras med hänsyn till ändrad va-taxa.

På grund av att detaljplanen överklagades har projektet förskjutits framåt i tiden. Detaljplanen vann laga kraft 2010-03-25.

Bolaget önskar nu påbörja projektet, varvid etapp 1 preliminärt har delats upp i fem del-etapper. I samband med planering av Va-utbyggnaden har det befunnits lämpligt att ändra läget av anslutningspunkten.

Föreslagna preliminära deletapper redovisas på bifogad karta, bilaga 1.

§ 1. Nytt läge för anslutningspunkt

Anslutningspunkten avseende vatten- och spillvattenavlopp enligt huvudavtalet skall ändras till ett nytt läge redovisat på bifogad karta, bilaga 2.

Beräknad tidpunkt för färdigställande av anslutningspunkten är 2011-11-30.

SNV
BK

Oförändrat gäller att kommunen ansvarar för upprättandet av anslutningspunkten, medan bolaget i samråd med kommunen utför och bekostar projektering och anläggande av vatten och spillvattenavlopp inklusive erforderliga pumpstationer med tillhörande tryckledningar samt brandposter fram till anslutningspunkten.

§ 2. Anläggningsavgift

Bolaget medges en avbetalning av anläggningsavgiften enligt huvudavtalet i högst 10 år. Bolaget erlägger den första avbetalningen av anläggningsavgiften för etapp 1a omfattande 33 stycken bostäder när kommunen har meddelat att anslutningspunkten är upprättad. Avbetalningen beräknas enligt följande: $33 \times 17.000 \text{ kronor} = 561.000 \text{ kronor}$ plus moms.

När bolaget beslutar att utbygga ytterligare deletapper skall detta delges kommunen skriftligen varvid anläggningsavgift för respektive tillkommande deletapp kommer att debiteras bolaget genom en avbetalning motsvarande antalet tillkommande anslutna bostäder gånger avgiften 17.000 kronor per bostad plus moms.

Hela skuldbeloppet skall vara slutamorterat inom en period av högst tio år räknat från den första avbetalningen, oavsett om alla deletapper då är utbyggda eller inte.

§ 3. Övertagande av utbyggda vatten- och spillvattenanläggningar m m

Kommunen övertar utbyggda delar av vatten- och spillvattenanläggningarna inklusive pumpstationer och brandposter i takt med att respektive deletapp är utbyggd och ansluten till det kommunala nätet samt anläggningen är godkänd för övertagande enligt § 10 i huvudavtalet.

Anläggningarna får inte tas i drift innan kommunens övertagande. Brukningsavgift debiteras enligt vid varje tillfälle gällande taxa.

§ 4. Befintliga fastigheter

Befintliga fastigheter som kopplas in på det utbyggda va-nätet debiteras anläggningsavgift enligt vid varje tillfälle gällande va-taxa.

§ 5. Överlåtelse av avtalet

Detta tilläggsavtal utgör ett komplement till huvudavtalet och får inte av bolaget överlåtas utan kommunens skriftliga medgivande.

§ 6. Tvist

Tvist med anledning av detta tilläggsavtal tillsammans med huvudavtalet skall avgöras av allmän domstol såvida parterna inte överenskommer om skiljeförfarande enligt lag om skiljeförfarande.

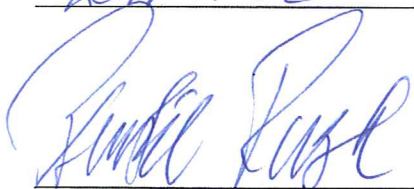
§ 7. Övrigt

I övrigt gäller huvudavtalet oförändrat.

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

Norrtälje kommun
Teknik och service
VA-enheten
Norrtälje den

2011 11 08

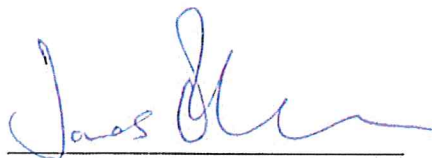


Bertil Rusk
VA-chef

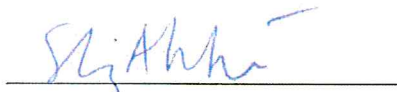
KB Björnö Mark

Stockholm den

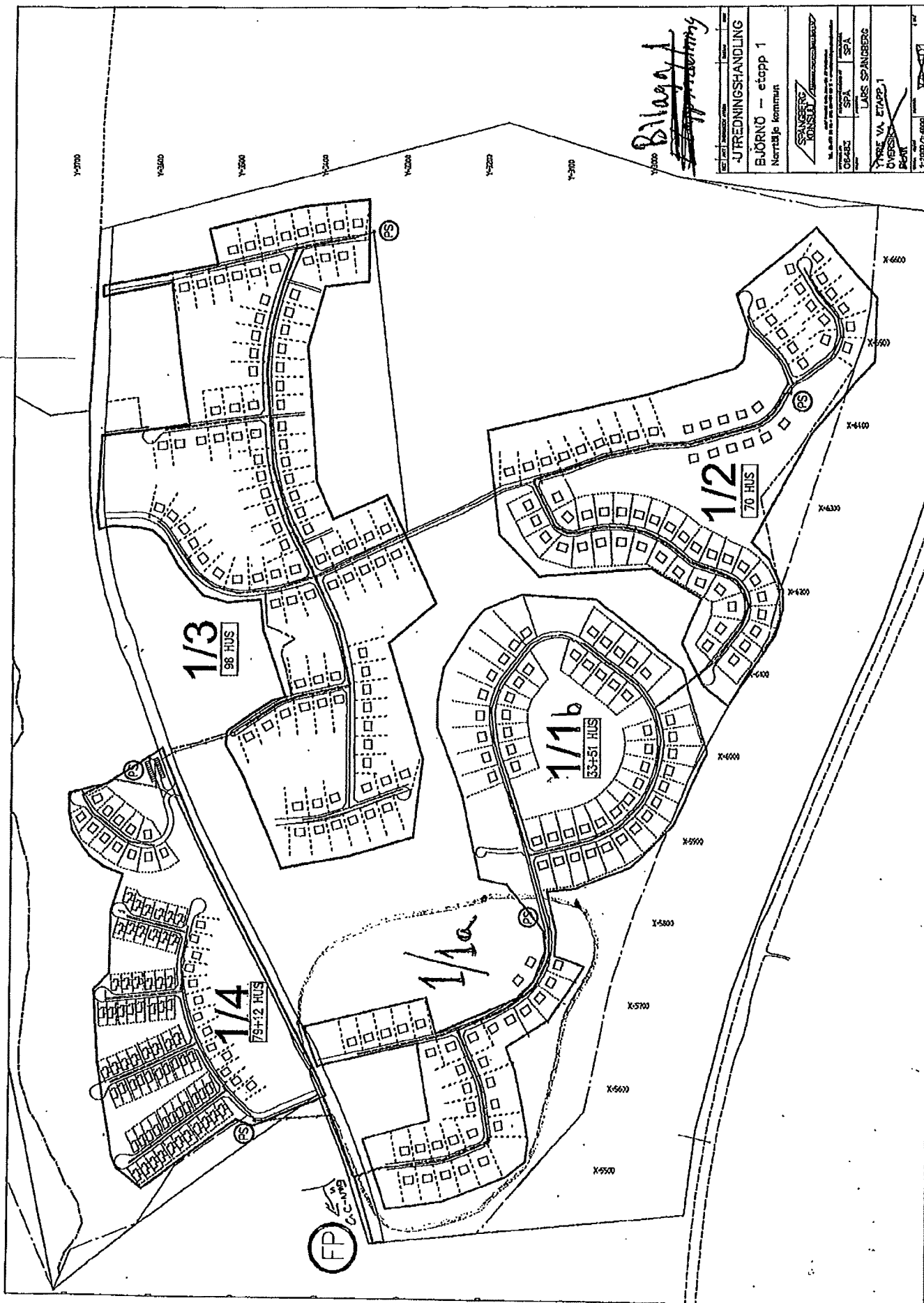
2011.11.04



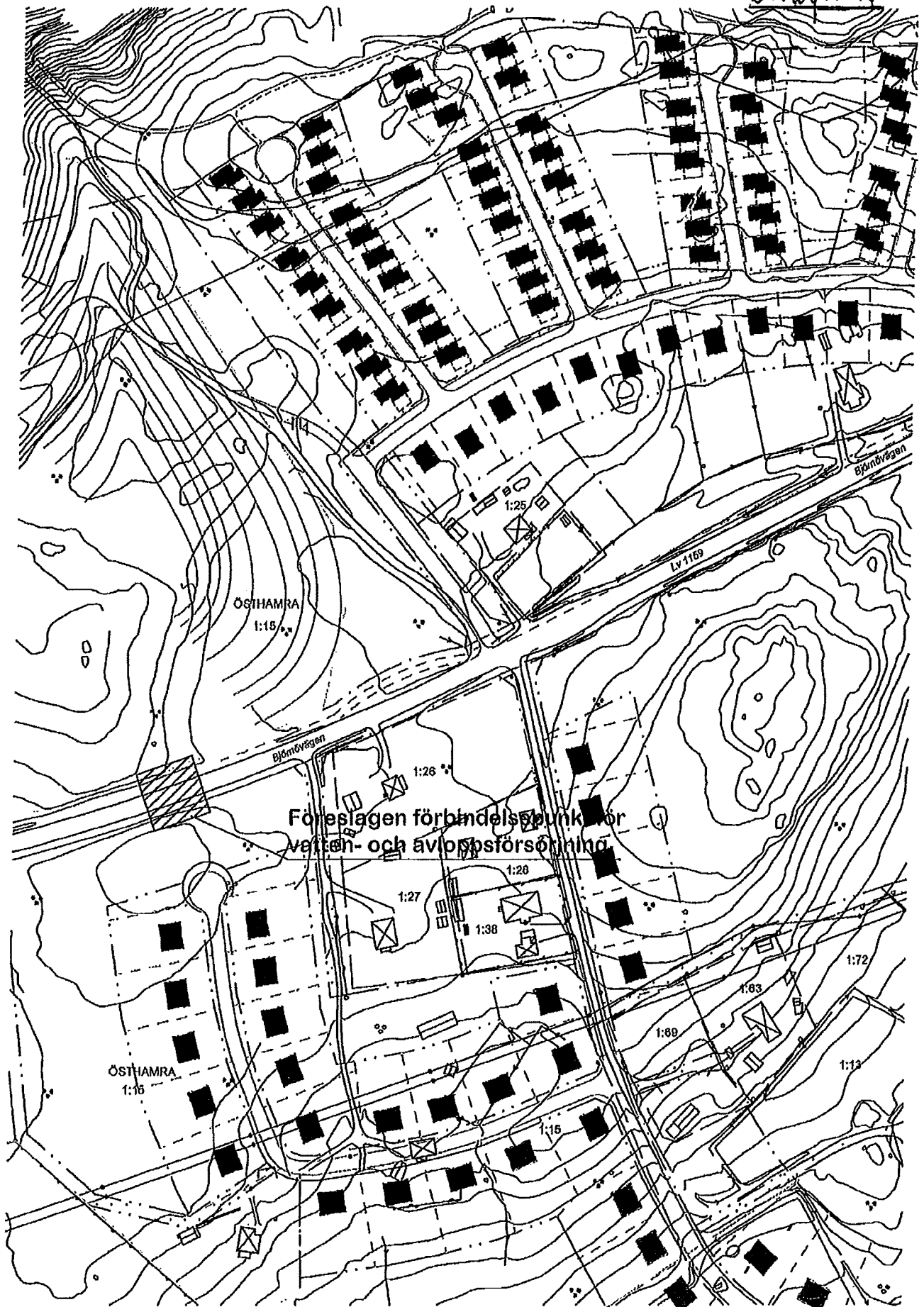
Jonas Erkenborn



SNI x 4000



Bilaga 2



NORRTÄLJE
KOMMUN

NORRTÄLJE
BJÖRNÖ, etapp 1
Bilaga 2
III mark- och exploateringsavtal
2011-01-20 Skala 1:2000

