

**Kommunstyrelsens
samhällsbyggnadsutskott**

§39

Dnr KS 2022-550

Godkännande av mark- och exploateringsavtal i anslutning till detaljplan för Björnö etapp 2 och 3, del av fastigheten Östhamra 1:15**Beslut**

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott föreslår:

Kommunstyrelsen föreslår:

Kommunfullmäktige beslutar att godkänna exploateringsavtal avseende etapp 2 i anslutning till detaljplan för Björnö etapp 2 och 3, del av fastigheten Östhamra 1:15, mellan KB Björnö mark och kommunen.

Sammanfattning av ärendet

Ett äldre ramavtal finns mellan kommunen och exploatören (KB Björnö mark) avseende exploatering av ett område av fastigheten Östhamra 1:15. Utbyggnaden av den första etappen pågår, detta exploateringsavtal avser den andra av fyra planerade etapper i området.

Detaljplaneförslaget omfattar 640 nya bostäder och en skoltomt. Exploatören utför och bekostar anläggandet av allmän platsmark inom planområdet, inklusive gator och VA-nät, som sedan överlämnas till kommunen. Kommunens VA-bolag utför och bekostar en större pumpstation för spillvatten med ledning från området till reningsverk. Exploatören ansvarar för att en ny skola (F6) samt förskola kan tas i drift till höstterminen 2025. Kommunen och dess bolag får framtida driftskostnader för all allmän platsmark inom planområdet samt för VA-anläggningar.

Beslutsunderlag

Björnö expl-avtal tjut 2022-04-21.dotx
Expl-avtal Björnö etapp 2 slutversion 220506
Björnö explavtal bilaga 1
Björnö explavtal bilaga 2a
Björnö explavtal bilaga 2b
Björnö explavtal bilaga 3
Björnö explavtal bilaga 4a
Björnö explavtal bilaga 4b
Björnö explavtal bilaga 4c
Björnö explavtal bilaga 4d
Björnö explavtal bilaga 5

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

Samhällsbyggnadsdirektör

Avdelningschef Gatu- och parkavdelningen

Avdelningschef Mark- och exploateringsavdelningen

Avdelningschef Planavdelningen

Avdelningschef NVAA VA-avdelningen

Paragrafen är justerad

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



Samhällsbyggnadskontoret

Mark- och exploateringsavdelning

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

Till: Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott

Godkännande av mark- och exploateringsavtal i anslutning till detaljplan för Björnö etapp 2 och 3, del av fastigheten Östhamra 1:15

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott föreslår:

Kommunstyrelsen föreslår:

Kommunfullmäktige beslutar att godkänna exploateringsavtal avseende etapp 2 i anslutning till detaljplan för Björnö etapp 2 och 3, del av fastigheten Östhamra 1:15, mellan KB Björnö mark och kommunen.

Sammanfattning av tjänsteutlåtandet

Ett äldre ramavtal finns mellan kommunen och exploatören (KB Björnö mark) avseende exploatering av ett område av fastigheten Östhamra 1:15. Utbyggnaden av den första etappen pågår, detta exploateringsavtal avser den andra av fyra planerade etapper i området.

Detaljplaneförslaget omfattar 640 nya bostäder och en skoltomt. Exploatören utför och bekostar anläggandet av allmän platsmark inom planområdet, inklusive gator och VA-nät, som sedan överlämnas till kommunen. Kommunens VA-bolag utför och bekostar en större pumpstation för spillvatten med ledning från området till reningsverk. Exploatören ansvarar för att en ny skola (F6) samt förskola kan tas i drift till höstterminen 2025. Kommunen och dess bolag får framtida driftskostnader för all allmän platsmark inom planområdet samt för VA-anläggningar.

Ärendet

Beskrivning

Kommunen tecknade år 2007 ett ramavtal med exploatören avseende exploatering av en stor del av fastigheten Östhamra 1:15. Fastigheten ägs i sin helhet av exploatören.

För etapp 1 tecknade parterna år 2010 ett mark- och exploateringsavtal i anslutning till antagandet av detaljplanen för motsvarande område. Etapp 1 är ännu under genomförande.

Detaljplan har nu framtagits för en andra etapp omfattande 640 bostäder, huvudsakligen villor, kedjehus, parhus/radhus samt en tomt för skoländamål. Ett mindre område (etapp 3) avsett för hamnverksamhet kvarstår att detaljplanera i enlighet med ramavtalet. Det planeras även för en ytterligare fjärde etapp inom och intill den första etappen enligt ovan.



Bild 1. Ungefärligt läge för etapp 2 i Björnö.

Kommunen och Exploatören har för den nu aktuella etappen förhandlat fram ett mark- och exploateringsavtal. Avtalet innebär att Exploatören bygger ut allmänna anläggningar, vilka därefter överlämnas till kommunen efter färdigställande. Exploatören kommer även att ansvara för att uppföra en F-6-skola samt förskola, inklusive verksamhetsutövare. Skolan och förskolan kommer Exploatören att färdigställa för inflyttning till höstterminen 2025.

Inom ramen för den andra etappen har Kommunen och Exploatören i avtalet överenskommit att Exploatören bidrar till utbyggnaden av VA-anläggningar med ett belopp motsvarande VA-taxans lägenhetsavgift enligt vid varje tidpunkt gällande VA-taxa.

I den kommande tredje etappen kommer Exploatören att uppföra en hamnanläggning inkluderande båtupptagning, uppläggningsplatser samt 60 bryggplatser för småbåtar avsatta för Norrtälje kommuns räkning.

Kommunen och Exploatören har i avtalet även överenskommit att Exploatören i den planerade framtida fjärde etappen bidrar med ett tillskott till utbyggnaden av allmänna anläggningar, motsvarande 150 000 kr per blivande bostad i den fjärde etappen.

Detaljplanen för området förväntas att antas i Kommunfullmäktige vid samma tillfälle som detta ärende.

Tidplanen förutsätter att detaljplanen inte överklagas.

Som säkerhet för att säkerställa exploatörens skyldigheter överlämnar exploatören en säkerhet i form av en moderbolagsgaranti som finns bilagd till mark- och exploateringsavtalet.

Förvaltningens analys och slutsatser

Mark- och exploateringsavtalet är ett led i att fullfölja överenskommelser ingångna i ramavtalet 2007. Utifrån de villkor som kommunen och exploatören enats om i detta mark- och exploateringsavtal har ekonomin fått en bättre balans i de delar som rör vatten och avlopp. När samtliga återstående etapper genomförts bör det medföra att det ekonomiska slutresultatet för kommunen är ungefär $\pm$ noll.

Tidplaner

Preliminär tidplan:

Antagande av detaljplan	Q2 2022
Detaljplanen får laga kraft	Q3 2022
Utbyggnad av infrastruktur påbörjas	Q4 2022
Första inflyttning i skola och bostäder	Q3 2025

Anna Keskitalo
Förvaltningsdirektör
Samhällsbyggnadskontoret

Moa Odin
Avdelningschef
Mark- och exploateringsavdelningen

Bilagor

1. Mark- och exploateringsavtal gällande Björnö etapp 2 inklusive 9 st bilagor.

Beslut skickas till

Samhällsbyggnadsdirektör
Avdelningschef Gatu- och parkavdelningen
Avdelningschef Mark- och exploateringsavdelningen
Avdelningschef Planavdelningen
Avdelningschef NVAA VA-avdelningen

2022-05-06

MARK- OCH EXPLOATERINGSAVTAL

Gällande Björnö etapp 2

PARTER:

Norrtälje kommun
Box 800
761 28 Norrtälje
nedan kallad Kommunen

Org.nr. 212000-0217

KB Björnö Mark
Box 8160
104 20 Stockholm
nedan kallad Exploatören

Org.nr. 916638-1419

BAKGRUND OCH UNDERLIGGANDE MATERIAL

Ramavtal gällande exploatering av Björnö tecknades 2007-08-29 och 2007-09-20 mellan Kommunen och Exploatören. 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. Ramavtalet ersatte det tidigare preliminära avtalet medan strukturplanen fortfarande gäller som underlag för detaljplaneringen i området.

Avsikten enligt ramavtalet var att området skall planläggas i tre detaljplaneområden, dock har detaljplaneområdena förändrats så att det tredje området som kvarstår att planera utgör ett betydligt mindre område. Enligt ramavtalet ska för varje detaljplaneområde ett mark- och exploateringsavtal tecknas. För Björnö etapp 1 tecknades mark- och exploateringsavtal 2010-11-24.

Då projektförutsättningarna i vissa delar förändrats sedan ramavtalet tecknades har detta exploateringsavtal justerats enligt dessa förändringar gentemot den ursprungliga avtalsutformningen i ramavtalet.

Mot ovanstående bakgrund tecknar parterna detta mark- och exploateringsavtal för etapp 2 av Björnö. Etapp 2 omfattar ramavtalets etapp 2 och större delen av etapp 3 och utgörs av max 640 bostäder och en skoltomt. Som underlag för avtalet ligger ett förslag till detaljplan för del av fastigheten Östhamra 1:15, i fortsättningen kallad detaljplanen.

I en kommande etapp 3 ska det detaljplaneras för en hamn med bryggor och upptagningsplats samt uppläggningsområde för båtar. Ytterligare en etapp (etapp 4), som innebär en förtätning av etapp 1, kommer sedan att prövas i en ny detaljplan när genomförandetiden för befintlig detaljplan gått ut. Separat planavtal samt mark- och exploateringsavtal ska tecknas för dessa etapper.

2022-05-06

AVTALETS GILTIGHET

Detta avtal gäller endast under förutsättning

- att Kommunens politiskt behöriga instans godkänner avtalet senast 2022-10-30 genom beslut som vinner laga kraft och
- att Exploatörens styrelse godkänner avtalet senast en vecka innan kommunstyrelsens beslut och
- att slutlig detaljplan antas av Kommunens politiskt behöriga instans senast 2022-10-30 genom beslut som vinner laga kraft.

Exploatören är medveten om att detta avtal inte binder kommunfullmäktige vid prövningen av detaljplanen.

Om parterna så överenskommer kan ovanstående villkorstider förlängas om särskilda skäl föreligger. Om avtalet förfaller på grund av ovanstående grunder eller av skäl för vilka parterna inte råår över, sker detta utan ersättningsrätt för någondera parten.

AVTALSVILLKOR

Detta avtal reglerar genomförandet av en detaljplan med titeln "Detaljplan för Björnö etapp 2 och 3, del av fastigheten Östhamra 1:15 i Frötuna församling" (dnr. KS12-231).

§ 1 Etappindelning

Mark- och exploateringsavtalet planeras att genomföras i tre deletapper i enlighet med vad som illustreras i bilaga 1.

Senast 12 månader innan varje deletapp ska parterna skriftligen överenskomma om avvikelser från ovanstående etappindelning.

§ 2 Tidplan

Dp 2 omfattar ramavtalets etapp 2 och större delen av etapp 3 och utgörs av max 640 bostäder och en skoltomt. Tidplanen för färdigställande av skola & VA-kapacitet förutsätter att laga kraft erhålls senast 32 månader före färdigställande enligt § 10 nedan.

Ersättningar från Exploatören till Kommunen erläggs enligt följande:

Senast 3 år efter det att detaljplanen fått laga kraft ska kommunen erhållit full betalning för hela deletapp 1 avseende ersättningar enligt § 9, motsvarande ersättning för 45 % av samtliga bostäder inom Dp 2.

Senast 6 år efter det att detaljplanen fått laga kraft ska kommunen erhållit full betalning för hela deletapp 2 avseende ersättningar enligt § 9, motsvarande ersättning för 30 % av samtliga bostäder inom Dp 2.

Senast 9 år efter det att detaljplanen fått laga kraft ska kommunen erhållit full betalning för hela deletapp 3 avseende ersättningar enligt § 9, motsvarande ersättning för 25 % av samtliga bostäder inom Dp 2.

2022-05-06

§ 3 Huvudmannaskap för allmän platsmark, övriga vägar och grönmark

Kommunen är huvudman för allmän platsmark i detaljplanen. I den allmänna platsmarken ingår Björnövägen med utrymmen för busshållplatser samt gång- och cykelväg, lokalgatorna i området, samt natur- och parkmark inklusive lekplats.

Avgränsningen av den allmänna platsen framgår av bifogad plankarta, bilaga 2a & bilaga 2b.

§ 4 Överlåtelse av mark

Exploatören överlåter utan ersättning till Kommunen följande mark inom detaljplanen som an- givits som allmän platsmark, tekniska anläggningar och vattenområde:

1. Blivande allmän platsmark med ändamål huvudgata
2. Blivande allmän platsmark med ändamål lokalgata samt gång- och cykelväg
3. Blivande allmän platsmark med ändamål naturmark
4. Blivande allmän platsmark med ändamål parkmark
5. Blivande kvartersmark med ändamål tekniska anläggningar
6. På bilagd karta markerat vattenområde i Norrtäljeviken (inklusive fiskerätten) inom detalj- planen, bilaga 3. Östlig gräns för det vattenområde som överförs utgörs av rakt nordlig linje från Tegelludden upp till gräns mellan Östhamra 1:15 och Tälje 5:1. Resterande delar av vattenområdet i bilaga 3, med undantag av det vattenområde som behövs för den blivande hamnanläggningen, ska utan ersättning regleras över till Kommunen i samband med kom- mande Dp 3 enligt nedan. Fördelning av det vattenområde som behövs för den blivande hamnanläggningen ska ske i enlighet med § 11 nedan.

Genomförandet av dessa marköverlåtelser skall ske genom ansökan om fastighetsbildning en- ligt § 14 (Lantmäteriförrättningar). Om markförvärvskostnader skulle uppkomma i samband med dessa marköverlåtelser har Kommunen rätt i enlighet med PBL 6:40 att ta ut exploate- ringskostnader av Exploatören motsvarande de markförvärvskostnader som uppstår.

§ 5 Anläggande och bekostande av allmän platsmark inom detaljplanen

Exploatören skall utföra och bekosta samtliga anläggningar på allmän platsmark vilka överlåts utan ersättning till Kommunen. Exploatören är i och med dessa åtgärder befriad från skyldighet att erlägga gatukostnadsersättning i enlighet med detta exploateringsavtal. Projektering och ut- förande av anläggningarna ska i fallande ordning göras i enlighet med vid varje tidpunkt gäl- lande versioner av Region Stockholms Trafikförvaltnings riktlinjer RiBuss & RiGata, Norrtälje Vatten och Avfall AB:s (NVAA) tekniska handbok, Kommunens tekniska handbok, samt i en- lighet med tillämpliga delar av AMA-anläggning. Anläggningarna omfattar, men begränsar sig inte till:

- a. Ombyggnad av Björnövägen till huvudgata. Utformningen ska avgöras i dialog mellan Kommunen och Exploatören, med stöd från Norrtälje kommuns standard i andra anläggningar i kommunen. Den del av Björnövägen som avses har markerats som hu- vudgata i plankarta, bilaga 2a & bilaga 2b.

2022-05-06

- b. Utbyggnad av samtliga lokalgator samt gång- och cykelvägnät. Gång- och cykelvägssträckor som ansluter till pumpstationer markerade med "E₂" på detaljplanekartan ska utformas körbara för tung trafik.
- c. Naturstigar på allmän platsmark i detaljplanen. Ungefärliga sträckningar och standard på stigarna anges i bilaga 4a.
- d. Iordningställande av naturmark enligt bilaga 4b & bilaga 4c.
- e. Staket/avgränsning mot fornminnen enligt bilaga 4d.
- f. Lekplats, där utformningen avgörs i dialog mellan Kommunen och Exploatören, med stöd från Norrtälje kommuns standard i andra anläggningar i kommunen, gäller även den befintliga ladan.
- g. Badplats, där utformningen avgörs i dialog mellan Kommunen och Exploatören, med stöd från Norrtälje kommuns standard i andra anläggningar i kommunen.
- h. Va-anläggningar enligt §§ 6–8 nedan.

ÖVERLÅTELSE

Ovanstående anläggningar, punkten a-g, överläts utan ersättning efter godkänd övertagandebesiktning till Kommunen, snarast efter godkänd slutbesiktning där eventuella anmärkningar är åtgärdade, samt efter det att lantmäteriförrättning har vunnit laga kraft för område som berörs av respektive anläggning.

Ovanstående anläggningar, punkten h (Va-anläggningar), överläts utan ersättning efter godkänd övertagandebesiktning till Kommunen, snarast efter godkänd slutbesiktning där eventuella anmärkningar är åtgärdade.

Övertagandebesiktning enligt detta avtal innefattar

- att godkänd slutbesiktning föreligger, inkluderande att samtliga eventuella anmärkningar är avhjälpta,
- att samtliga utförda anläggningar är utförda i enlighet med redovisade standarder enligt avtalet,
- att samtliga relationshandlingar är överlämnade till kommunen,
- att samtliga kostnader enligt detta avtal är erlagda till kommunen,
- att erforderlig fastighetsbildning är genomförd för allmän plats.

För det fall att ytterligare oklara punkter knutna till övertagandebesiktningen skulle kvarstå utöver ovanstående skall dessa diskuteras parterna emellan i samband med övertagandebesiktningen. Om parterna inte blir överens i någon punkt så tas en oberoende besiktningsman till hjälp.

2022-05-06

PRIORITERADE ANLÄGGNINGAR – färdigställande och överlämnandetider:

Färdigställt senast 2024-04-01:

- Byggväg med erforderlig standard för tung byggtrafik, för anläggande av pumpstation 1.

Färdigställda senast 2025-07-01:

- Gång- och cykelväg längs Björnövägen inom hela Dp 2
- Erforderliga busshållplatser
- Erforderliga bussvändslingor

Åtaganden gällande prioriterade anläggningar enligt denna § 5 gäller under förutsättning att tider enligt § 2 innehålls, samt att tillstånd erhålls från länsstyrelsen för VA-anläggningar enligt § 6 nedan. För det fall att laga kraft respektive tillstånd ej erhålls i sådan tid att tidplanen enligt föregående stycke kan innehållas skall parterna träffa ett tilläggsavtal till detta exploateringsavtal och däri reglera nya färdigställandetider för ovanstående åtaganden i relation till det datum då detaljplanen fått laga kraft respektive det datum då tillstånd erhållits från länsstyrelsen.

ÖVRIGA ANLÄGGNINGAR – färdigställande och överlämnandetider:

De anläggningar som Exploatören ska färdigställa men som inte anges som Prioriterade anläggningar skall överlämnas färdigställda efter godkänd övertagandebesiktning till Kommunen, snarast efter godkänd slutbesiktning där eventuella anmärkningar är åtgärdade, samt efter slutförd lantmäteriförrättning. Kravet på slutförd lantmäteriförrättning gäller dock inte för Va-anläggningar enligt ovan. Vid inflyttning i respektive etapp ska Exploatören ha färdigställt den yttre miljön.

Kvalitet och utförande:

Vad gäller anläggningarnas projektering, färdigställande, slutbesiktning mm hänvisas till § 15 (Utförande av anläggningar).

För tryggnad av anläggningarnas utförande ställer Exploatören en garanti till Kommunen enligt § 16 (Säkerhet).

Anläggningar som ingår i mark som Exploatören överlåter till Kommunen och som utgör gatu- och parkanläggningar ingår i överlåtelserna med marken enligt § 4 (Överlåtelse av mark). Kommunen erlägger en betalning för anläggningarna uppgående till x procent av de kostnader som Exploatören har redovisat i en jämkningshandling enligt 8 a kap. 17 § mervärdesskattelagen (1994:200), ML, på de till Kommunen överlåtna anläggningarna, varvid x = vid varje tidpunkt gällande skattesats för mervärdesskatt uttryckt i procent av beskattningsunderlaget.

Exploatören skall för betalningens slutliga fastställande till Kommunen överlämna en med faktura jämförlig handling innehållande uppgifter som anges i 8 a kap. 17 § ML. Betalningen 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 betalningen. Exploatören skall till Kommunen överlämna revisionsintyg utvisande att överlämnad faktura avser jämkningsmoms för den aktuella anläggningen. Vad gäller anläggningarnas projektering, färdigställande, slutbesiktning mm hänvisas till § 15.

2022-05-06

§ 6 Anläggningar för vatten och spillvatten

Exploatören skall projektera, utföra och därefter till kommunen överlåta anläggningar för vatten och spillvatten, kopplade till Kommunens pumpstation 1 utförda och dimensionerade efter vid var tid gällande dimensioneringskrav. Anläggningarna skall vara färdigställda i sådan omfattning att de efter godkänd övertagandebesiktning kan överlämnas så att de kan driftsättas tidsmässigt anpassat till skolans färdigställandetid 2025-07-01 enligt § 2. Vad gäller anläggningarnas projektering, färdigställande, slutbesiktning m. m. hänvisas till § 15.

Kommunens VA-bolag ska med utgångspunkt i av Exploatören tillhandahållet erforderligt underlag knutet till detta exploateringsavtals åtaganden utföra projektering och anläggande av Pumpstation 1 inklusive erforderliga ledningar. Pumpstation 1 & överföringsledning ska vara färdigställd senast april 2025. Kommunens åtagande enligt denna § 6 gäller under förutsättning att tillstånd erhålls från länsstyrelsen. För det fall att tillstånd ej erhålls i sådan tid att tidplanen enligt föregående stycke kan innehållas skall parterna träffa ett tilläggsavtal till detta exploateringsavtal och däri reglera ny färdigställandetid för åtagandet i denna § 6. Då driftsättning av skolan enligt § 10 är beroende av färdig pumpstation & överföringsledning ska parterna om så erfordras med anledning av ny tidplan enligt föregående stycke även överenskomma om en anpassad färdigställandetid för skolan enligt § 10.

Erforderliga rättigheter inom kvartersmark för Kommunen avseende anläggningarna kommer att bildas vid lantmäteriförrättningen enligt § 14. I alla delar i detta avtal som gäller dricksvatten, spillvatten och dagvatten har Kommunen rätt att i sitt ställe sätta det kommunala VA-bolaget NVAA (Norrtälje Vatten och Avfall AB), och i de delar som gäller el, fiber, fjärrvärme och belysning har Kommunen rätt att i sitt ställe sätta det kommunala energibolaget NEAB (Norrtälje Energi AB), t.ex. vid granskning av handlingar, byggande, besiktning och under anläggningarnas garantitid.

§ 7 Dagvattenhantering

Exploatören skall projektera, utföra och därefter till kommunen överlåta anläggningar för dagvatten utförda och dimensionerade efter vid var tid gällande dimensioneringskrav, med utgångspunkt i av Exploatören framtaget underlag knutet till detta exploateringsavtals åtaganden. Eventuella stängsel skall uppsättas i samråd med Kommunen. De dagvattenanläggningar som den nya skolan är beroende av skall vara färdigställda i sådan omfattning att de efter godkänd övertagandebesiktning kan överlämnas så att de kan driftsättas tidsmässigt anpassat till skolans färdigställandetid 2025-07-01 enligt § 2. Dagvattenanläggningarna övertas av Kommunen utan ersättning efter godkänd övertagandebesiktning till Kommunen, snarast efter godkänd slutbesiktning där eventuella anmärkningar är åtgärdade, och kommer sedan att utgöra allmänna anläggningar. Vad gäller anläggningarnas projektering, färdigställande, slutbesiktning m.m. hänvisas till § 15.

Exploatören ansvarar för och bekostar vid behov ansökan om omprövning av befintligt markavvattningsföretag.

Erforderliga rättigheter för Kommunen avseende anläggningarna kommer att bildas vid lantmäteriförrättningen enligt § 14.

Vad gäller anläggningarnas projektering, färdigställande, slutbesiktning mm hänvisas till § 15.

2022-05-06

§ 8 Skyfallshantering

Exploatören skall projektera och utföra anläggningar för skyfallshantering enligt planbeskrivning, utförda och dimensionerade efter vid var tid gällande dimensioneringskrav, med utgångspunkt i av Exploatören framtaget underlag knutet till detta exploateringsavtals åtaganden. Eventuella stängsel skall uppsättas i samråd med Kommunen. Anläggningarna skall vara färdigställda i sådan omfattning att de kan driftsättas tidsmässigt anpassat till skolans färdigställandetid 2025-07-01 enligt § 2.

§ 9 VA-avgift

Med ändring av § 5 i ramavtalet ska Exploatören för varje bostad i samband med respektive beviljat bygglov erlagga en avgift, dock senast enligt tidplan för projektets deletapper enligt § 2 ovan. Avgiften ska uppgå till motsvarande lägenhetsavgiften enligt vid tidpunkten för respektive beviljat bygglov gällande VA-taxa.

§ 10 Skoltomt

Exploatören ansvarar för utbyggnad av en F-6 skola inrymmande minst 420 elever med en tillhörande mindre idrottshall, samt en förskola med ca 120 platser, inom skoltomten med planbestämmelse skoländamål i detaljplanen. Exploatören garanterar till kommunen att skolan står färdig för inflyttning 1 juli 2025 för driftsättande till höstterminen 2025. Exploatören ansvarar även för att en verksamhetsutövare finns på plats för skolans bedrivande till 1 juli 2025. Om skolan inte står färdig i tid ska exploatören kostnadsfritt för kommunen tillhandahålla skolskjuts till andra skollokaler, tillhandahållna av kommunen, till dess att skolan på Björnö är inflyttad.

Exploatörens åtaganden enligt denna § 10 gäller under förutsättning att tider enligt § 2 innehålls, samt att Kommunens VA-bolag färdigställer utbyggnad av pumpstation 1 och överföringsledning senast april 2025, enligt § 6. För det fall att detaljplanen ej har fått laga kraft enligt § 2 skall parterna träffa ett tilläggsavtal till detta exploateringsavtal och däri reglera nya färdigställandetider för åtagandet i § 10 i relation till det datum då detaljplanen fått laga kraft.

§ 11 Hamn- och båtanläggningar

Området med anläggningarna enligt § 9–10 i ramavtalet samt upprättad strukturplan (hamn med bryggor och båtupptagningsplats samt båtupplägningsområden) har brutits ut från denna detaljplan. Genom detta avtal förtydligas Exploatörens åtagande avseende hamn- och båtanläggningar.

Exploatören ska bygga ut hamn med bryggor där det totala antalet bryggplatser fördelas enligt fördelningsnyckeln 30 % till Kommunen, 70 % till Exploatören. Dock ska Kommunen alltid erhålla minst 60 bryggplatser. Bryggplatserna skall av Exploatören överlåtas till Kommunen utan ersättning.

Kommunen erbjuds av Exploatören att i nära anslutning till bryggplatserna arrendera ett område för vinterförvaring av båtar motsvarande dubbla antalet bryggplatser, dvs. minst 120 vinterplatser. Arrendenivån ska baseras på ett marknadsvärde.

2022-05-06

Dessa anläggningar ska hanteras i en separat detaljplan (Dp 3) med tillhörande exploateringsavtal. Exploatören förbinder sig att teckna separat planavtal med Kommunen för denna kommande detaljplan. Exploatören förbinder sig även att finansiera erforderlig lokaliseringsutredning för hamnanläggningen med upp till 200 000 kr inkl. moms, under förutsättning att det endast är Norrtäljeviken som inventeras, att redovisning av utredningskostnader vid fakturering sker med dagboksblad, samt att lokaliseringsutredningen resulterar i att hamnanläggningen föreslås lokaliseras i anslutning till Östhamra 1:15.

§ 12 Möjlig kompletterande framtida bostadsbebyggelse

Exploatören har presenterat ett förslag för kommunen inrymmande kompletterande bebyggelse till en omfattning av preliminärt 245 bostäder, samt vid behov en förskola, inom angränsande delar av Björnöområdet. Denna kompletterande bebyggelse ska hanteras i en separat detaljplan (Dp 4) med tillhörande mark- och exploateringsavtal, efter det att genomförandetiden för Dp 1 har gått ut. Exploatören förbinder sig att teckna separat planavtal med kommunen för denna detaljplan, samt att till kommunen erlægga 150 000 kr per tillskapad bostad inom Dp 4-området. Denna ersättning ska betalas för samtliga i Dp 4 tillskapade bostäder direkt efter det Dp 4 fått laga kraft. Exploatören förbinder sig även att för varje bostad i Dp 4 erlægga en avgift för anslutning till kommunalt vatten och avlopp motsvarande lägenhetsavgiften enligt vid varje tidpunkt gällande VA-taxa. Avgiften ska erläggas i samband med medgivet bygglov, dock senast ett år efter det att detaljplanen Dp 4 fått laga kraft.

Exploatören skall för den nytillkommande bebyggelsen bekosta anläggningar för vatten, spillvatten, dagvatten och skyfallshantering, inklusive erforderliga inkopplingar på befintliga nät, utförda och dimensionerade efter vid var tid gällande dimensioneringskrav. Kostnadsansvaret omfattar även eventuellt behov av uppdimensionering av anläggningarna inom hela det område som innefattar Dp 1 och Dp 4.

§ 13 Anläggningar på kvartersmark

Exploatören ansvarar för och bekostar alla övriga anläggningar på kvartersmark, såsom kvartersvägar, försörjning med el, fjärrvärme, fiber/bredband, offentlig belysning.

§ 14 Lantmäteriförrättning

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

1. Fastighetsbildning för genomförande av marköverlåtelse enligt § 4 (Överlåtelse av mark). Berörda fastigheter är Östhamra 1:15 och 1:45.
2. Ledningsrättsförrättning avseende rätt för Kommunen att anlägga, förnya och underhålla allmänna vatten- och spillvattenledningar med tillhörande anordningar såsom pumpstationer och brandposter på kvartersmark.
3. Ledningsrättsförrättning avseende rätt för Kommunen att anlägga, förnya och underhålla allmänna dagvattenledningar och dagvattendammar med tillhörande anordningar på kvartersmark.
4. Ledningsrättsförrättning avseende rätt för Kommunen att anlägga, förnya och underhålla Pumpstation 1 samt överföringsledning på kvartersmark.

2022-05-06

Exploatören står för samtliga kostnader för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder och ledningsrättsåtgärder inklusive eventuella markförvärvskostnader för punkterna 1–3 ovan, såsom avstyckning av blivande bostadstomter, bildande av gemensamhetsanläggningar och samfällighetsföreningar, ledningsrätter eller servitut avseende el, tele, optokablar, fjärrvärme, offentlig belysning m.m. Kommunen står på motsvarande sätt för samtliga kostnader för punkten 4 ovan, exklusive eventuella kostnader för intrång & markförvärv. Den mark som Exploatören för närvarande inte äger och som omfattas av överlåtelse av mark och vattenområden till kommunen enligt ovan införskaffas av Exploatören. I den mån Exploatören inte lyckas införskaffa mark och vattenområden på frivillig väg skall Kommunen inlösa marken eller vattenområdet med stöd av blivande detaljplan, varvid Exploatören betalar Kommunens inlösenkostnader.

§ 15 Utförande av anläggningar inom allmän plats

Det åligger Exploatören att bjuda in Kommunen till deltagande i projektering avseende anläggningar som ska överlåtas till Kommunen. Exploatören ska före påbörjande av anläggningsarbete till Kommunens gatu- och parkavdelning respektive NVAA inge arbetshandlingar för granskning. Kommunen respektive NVAA bekräftar mottagandet av handlingar genom påskrift. Innan utskick av granskningshandlingar ska avisering ske två veckor i förväg. Granskningsperiod är tre veckor. Underlag ska lämnas i PDF- och DWG-format. Kommunen redovisar eventuella granskningspunkter skriftligt till Exploatören.

Exploatören ansvarar för att erforderliga tillstånd inhämtas. Exploatören ska i god tid innan start för arbeten i allmän platsmark där Kommunen är huvudman eller väghållare ansöka om och inhämta godkännande av schakttillstånd enligt instruktion på Kommunens hemsida norrtalje.se. Inhämtande av schakttillstånd erfordras inte för områden som ska utgöra allmän plats, men som ännu inte överlämnats från Exploatören till Kommunen.

Exploatören ska säkerställa att angränsande mark inte påverkas av de anläggningsåtgärder som utförs. I de fall angränsande fastighet ändå berörs av intrång, tillfälligt eller permanent, åligger det Exploatören att innan åtgärderna utförs inhämta berörd fastighetsägares skriftliga tillstånd till åtgärderna.

Kommunens berörda avdelningar samt berörda bolag inom kommunkoncernen ska beredas möjlighet att delta i syner och besiktningar av alla anläggningar inom allmän platsmark och få tillgång till arbetsområden.

Exploatören ansvarar för samordning av anläggningsarbeten, liksom eventuella slut- och garantibesiktningar gentemot berörda ledningsägare och sakägare. Särskilt ska nämnas ansvaret för samordning och projektledning av anläggningar som berörs av Trafikverket och Trafikförvaltningen (SL). Kommunen agerar dock som motpart gentemot Trafikverket och Trafikförvaltningen i eventuella avtalsförhållanden.

Så snart respektive anläggning är slutförd skall anläggningarna anmälas av Exploatören till kommunens digitala MEX-brevlåda för slutbesiktning samt övertagandebesiktning, och vid eventuella anmärkningar efterbesiktning. Slutbesiktningen och eventuell efterbesiktning skall utföras av en av parterna gemensamt utsedd oberoende besiktningsman. Till slut- och efterbesiktningar ska Kommunens gatu- och parkavdelning respektive berörda bolag inom kommunkoncernen beredas tillfälle att medverka. Kostnaderna för besiktningsmän vid slut-, efter- och övertagandebesiktningar skall betalas av Exploatören.

Exploatören ska senast 4 veckor innan samtliga besiktningar till Kommunen inkomma med relationshandlingar i PDF- och DWG-format.

2022-05-06

Exploatören ansvarar för under garantitiden framträdande fel och brister. Kommunen skall utan dröjsmål underrätta Exploatören om fel och brister som upptäcks under garantitiden. Om Exploatören åsidosätter åtgärdande av anmäld fel eller brist inom skälig tid äger Kommunen rätt att åtgärda felet eller bristen på Exploatörens bekostnad.

I god tid före garantitidens utgång skall Exploatören kalla till garantibesiktning, kallelse ska inkludera Kommunen och berörda bolag inom kommunkoncernen. Garantibesiktningen skall utföras av en av parterna gemensamt utsedd oberoende besiktningsman. Kostnaderna för besiktningsmän vid besiktningen skall betalas av Exploatören.

Efter genomförd övertagandebesiktning övergår ansvaret för eventuella därefter uppkomna skador från Exploatören till Kommunen. Exploatörens garantiansvar för av Exploatören utförda anläggningar gäller dock fortfarande fram till slutligt godkänd garantibesiktning.

§ 16 Säkerhet

För det rätta fullgörandet av Exploatörens skyldigheter enligt detta avtal har Exploatören ställt säkerhet i form av en moderbolagsgaranti, bilaga 5, där garantin är fördelad hälften vardera på respektive moderbolag. Garantin ska överlämnas till Kommunen senast i samband med att Exploatören undertecknat detta avtal. Kommunen skall skriftligen godkänna garantihandlingen.

§ 17 Sophantering

Det åligger Exploatören att ordna sophanteringen så att sopkärls placering sker i direkt anslutning till plats där renhållningsfordon kan angöra och stanna. Renhållningsfordonen måste också kunna vända utan att behöva backa, direktiv om vändradier skall av exploatören inhämtas från Norrtälje Vatten och Avfall AB.

§ 18 Övriga exploateringsåtgärder

Exploatören ansvarar för och bekostar samtliga övriga exploateringsåtgärder inom planområdet för genomförande av projektet, såvida inte annat framgår i detta avtal, utan rätt att föra kostnaden vidare till Kommunen.

§ 19 Överlåtelse av avtalet och fast egendom

Detta avtal får inte, i sin helhet eller i delar, av Exploatören överlåtas utan Kommunens skriftliga medgivande.

§ 20 Tvist

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

2022-05-06

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

Underskrifter

Norrtälje 2022 -

Stockholm 2022 -

Norrtälje kommun

KB Björnö Mark

.....

.....

Ordförande kommunstyrelsen

KB Björnö Mark

.....

.....

Kommundirektör

KB Björnö Mark

Bilagor

1. Etappindelning
- 2a. Plankarta del 1
- 2b. Plankarta del 2
3. Karta för vattenområdet
- 4a. Iordningställande av gångstigar
- 4b. Iordningställande av naturmark, beskrivning
- 4c. Iordningställande av naturmark, karta
- 4d. Staket/avgränsningar mot fornminnen
5. Moderbolagsgaranti

Utbyggnads- etapper

220505

etapp 1

etapp 2

etapp 3

1 Numrering pumpstationer

Avrinner mot
pumpstation 1

Bilaga 1,
etappindelning



Beteckningar, grundkartan

- ÖSTHAMRA Traktnamn
3:9 Fastighetsbeteckning
Fastighetsgräns
Traktgräns
Enbostadshus
Uthus
Transformatorstation
Väg
Stig
Staket
Fälc
Stenmur
Nivåkurvor
Höjdpunkt
Slätt
Dike
Strandlinje
Belysningsstolpe
Servitutlinje
Gränspunkt
Lovträd

Grundkartan är upprättad av Bygga- och miljökontoret 20 augusti 2019
Koordinatsystem
I plan: SWEREF 99 18 00
I höjd: RH 2000
Kartstandard: 2
Gränser utan gränspunkt har osäkert läge

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSER

- Planområdesgräns
Användningsgräns
Egenskapsgräns
Administrativ gräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

- HUVUDGATA Trafik mellan områden
LOKALGATA Lokaltrafik
PARK Anlagd park
NATUR Naturområde

Kvartersmark

- B₁ Bostäder, endast friliggande enbostadshus.
B₂ Bostäder, endast kedjehus och parhus.
B₃ Bostäder, endast radhus.
B₄ Bostäder, endast radhus och flerbostadshus.
B₅ Bostäder, endast friliggande enbostadshus, kedjehus och parhus.
C Centrum
E₁ Tekniska anläggningar för elnätstation och fjärrvärme
E₂ Tekniska anläggningar för pumpstation och spillvatten
E₃ Tekniska anläggningar för återvinning
L Odling och djurhållning
S Skola och förskola

Vattenområden

- W₂ Vattenområde med bryggor för badplats

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- +0.0 Föreskriven höjd över nollplanet
gång Gång- och cykelväg
dagvatten Anläggning för fördröjning, rening och infiltration av dagvatten ska finnas. Anläggningen ska utföras med dammar och öppna diken.
dike Inom gata ska yta för infiltration och rening av dagvatten finnas
kulle I området ska en lokal höjd med högsta punkten 2 m över angränsande marknivå anläggas. Höjden ska utföras i dränerande material.
dike, Dike ska anläggas

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

- e₁ Största byggnadsarea är 20% av fastighetsarean. Minsta fastighetsstorlek är 700 kvm. Varje huvudbyggnad får uppgå till som mest 200 kvm byggnadsarea.
e₂ Största byggnadsarea är 40% av fastighetsarean. Minsta fastighetsstorlek är 250 kvm.
e₃ Största byggnadsarea är 50% av fastighetsarean. Minsta fastighetsstorlek är 150 kvm.
e₄ Största byggnadsarea är 25% av fastighetsarean
e₅ Bryggor utförs på pälår (ej flytbrygga) och med en största sammanlagd area om 100 kvm

MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)

Mark och vegetation

- n₁ Maximalt en utfart mot allmän gata per bostad med en största bredd om 5 m, minsta avstånd 2 m från fastighetsgräns mot grannfastighet och minst 4 m till nästa utfart.
n₂ Maximalt en utfart mot allmän gata per bostad med en största bredd om 3 m.

- n₁ Utfarter anläggs med en största bredd om 5 m och minsta avstånd 2 m från fastighetsgräns mot grannfastighet och minst 4 m till nästa utfart.
n₂ Träd med en stamdiamter över 20 cm, mått 1,3 m över marknivå, får endast fallas om de är skadade, sjuka eller på annat sätt utgör en fara för allmänheten.

Inom kvartersmark med användning B1 ska minst 70% av marken utföras med genomsläppligt material.
För övrig kvartersmark ska minst 50% av marken utföras med genomsläppligt material.

Utfart, stängsel

- Körbar utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Placering

- p₁ Huvudbyggnaderna placeras på ett jämnt avstånd från gatan med gatufasaden placerad mellan 6 m och 7 m från användningsgräns mot gatan och med entrén vänd mot densamma. Huvudbyggnaden ska placeras minst 4 m från fastighetsgräns.
p₂ Huvudbyggnaderna placeras på ett jämnt avstånd från gatan med gatufasaden placerad mellan 2,5 m och 3,5 m från användningsgräns mot gatan och med entrén vänd mot densamma. Huvudbyggnad ska placeras minst 4 m från användningsgräns mot allmän plats natur.
p₃ Byggnader ska placeras så att murar och fyllningar minimeras. Färdigt golv på nedre plan får ligga som högst 1,5 m ovan mark i fasadiv och förekommande stödmurar får vara högst 0,8 m höga. Byggnader ska placeras minst 2,5 m från användningsgräns mot allmän platsmark gata och minst 4 m från användningsgräns allmän platsmark natur.
p₄ Huvudbyggnad ska placeras med gatufasad mellan 3,5 m och 4,5 m från användningsgräns mot allmän gata och vända entrén mot denna. Huvudbyggnad ska placeras minst 4 m från användningsgräns mot allmän plats natur.

Med gatufasad avses den huvudsakliga delen av byggnadens lång- eller kortsida som är vänd mot gatan. Mindre utstickande eller indragna delar så som burspråk, förstukvistar, skärmtak och motsvarande räknas inte.

Garageport eller carportinfart vänd mot gata placeras minst 6 m från användningsgräns.

Komplementbyggnader placeras minst 2,5 m från gräns mot allmän plats gata och minst 1 m från allmän plats natur.

Utseende

- f₁ Fasader utförs i dova kulörer så som svart NCS 8502-R, vinröd NCS 7020-Y80R, fälröd NCS 5040-Y70R, mörkt blågrå NCS 7005-R80B, grågrön 5010-G30Y, mörkt grågrön NCS 5502-G, mörklila NCS 6020-R90B eller mulvadsbrun NCS 7005-Y20R. Tak utförs svart, grå eller täckta med växtlighet.

Utformning

- Högsta nockhöjd i meter
Högsta byggnadshöjd i meter
v₁ Byggnaden ska utföras med sutterängväning

Byggnadsteknik

- b₁ Lägsta färdiga golvnivå för bostäder är 3,0 m över nollplanet
b₂ Lägsta färdiga golvnivå för bostäder är 3,6 m över nollplanet
b₃ Lägsta färdiga golvnivå för bostäder är 5,1 m över nollplanet
Byggnader och tekniska anläggningsar ska utformas så att naturlig översvämning upp till +2,7 m inte skadar byggnaden eller anläggningen.
Markhöjder inom kvartersmark ska planeras så att vatten kan avrinna mot allmän plats vid extrema regn.

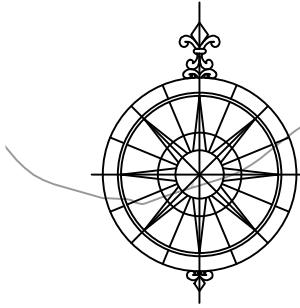
BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får ej förses med byggnad
Endast uthus och garage
u Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen får laga kraft.



0 20 40 60 80 100 120 140 160 180 200 Meters
Skala: 1:2000 (utskriftsformat A1)

Ändrad lovplikt, lov med villkor

- a₁ Marklov krävs för fällning av träd med en stamdiamter över 20 cm mått 1,3 m över marknivå.

För markåtgärder inom kvartersmark som förändrar markens genomsläpplighet krävs marklov.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats

Strandskydd

- Strandskydd upphävs

UPPLYSNINGAR

- a₁ Exploatering inom detta område ska föregås av arkeologisk utgrävning som beställs av Länsstyrelsen.

Kulturmiljölagen (1988:950) 2 kap 12 § Den som vill rubba, ta bort, gräva ut, täcka över eller genom bebyggelse, plantering eller på annat sätt ändra eller skada en fornlämnning ska ansöka om tillstånd hos länsstyrelsen. Länsstyrelsen får lämna sådant tillstånd endast om fornlämningen medför hinder eller olägenhet som inte står i rimligt förhållande till fornlämnningens betydelse.

I Norrtälje kommuns dagvattenpolicy finns upplysningar om hantering av dagvatten inom kvartersmark.

Parkering i enlighet med kommunens parkeringsstrategi

Till detaljplanen finns ett kulörprogram i planbeskrivningen som är vägledande vid bygglovprövning.

I planbeskrivningen finns uppgifter om grundläggningsförhållanden och vilka områden som troligen kommer kräva grundförstärkningsåtgärder.

Till planen hör:
-planbeskrivning

Denna detaljplan följer ett normalt förfarande enligt PBL 2010:900, i dess lydelse före den 2 januari 2015.

ILLUSTRATION

- Illustrationslinje
Illustrationstext
Fornlämning

Godkänd av Ks
Antagen av KF
Laga kraft
Dnr: KS 12-231

Detaljplan för Björnö etapp 2 och 3, del av fastigheten Östhamra 1:15, i Frötuna församling, kartblad 1 av 2

Samrådshandling 2017-09-26
Utställningshandling 2019-12-19
ANTAGANDEHANDLING 2022-04-19

Helena Purmonen
Planchef

Elisabeth Frostklinga
Handläggare

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSER

	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns
	Administrativ gräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

	HUVUDGATA	Trafik mellan områden
	LOKALGATA	Lokaltrafik
	PARK	Anlagd park
	NATUR	Naturområde

Kvartersmark

	B ₁	Bostäder, endast friliggande enbostadshus.
	B ₂	Bostäder, endast kedjehus och parhus.
	B ₃	Bostäder, endast radhus.
	B ₄	Bostäder, endast radhus och flerbostadshus.
	B ₅	Bostäder, endast friliggande enbostadshus, kedjehus och parhus.
	C	Centrum
	E ₁	Tekniska anläggningar för elnätstation och fjärrvärme
	E ₂	Tekniska anläggningar för pumpstation och spillvatten
	E ₃	Tekniska anläggningar för återvinning
	L	Odling och djurhållning
	S	Skola och förskola

Vattenområden

	W ₁	Vattenområde med bryggor för badplats
--	----------------	---------------------------------------

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

+0.0	Föreskriven höjd över nollplanet
gång	Gång- och cykelväg
dagvatten	Anläggning för fördrojning, rening och infiltration av dagvatten ska finnas. Anläggningen ska utföras med dammar och öppna diken.
dike	Inom gata ska yta för infiltration och rening av dagvatten finnas
kulle	I området ska en lokal höjd med högsta punkten 2 m över angränsande marknivå anläggas. Höjden ska utföras i dränerande material.
dike ₁	Dike ska anläggas

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

e ₁	Största byggnadsarea är 20% av fastighetsarean. Minsta fastighetstorielä är 700 kvm. Varje huvudbyggnad får uppgå till som mest 200 kvm byggnadsarea.
e ₂	Största byggnadsarea är 40% av fastighetsarean. Minsta fastighetstorielä är 250 kvm.
e ₃	Största byggnadsarea är 50% av fastighetsarean. Minsta fastighetstorielä är 150 kvm.
e ₄	Största byggnadsarea är 25% av fastighetsarean
e ₅	Bryggor utförs på pålar (ej flytbrygga) och med en största sammanlagd area om 100 kvm

MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)

Mark och vegetation

n ₁	Maximalt en utfart mot allmän gata per bostad med en största bredd om 5 m, minsta avstånd 2 m från fastighetsgräns mot grannfastighet och minst 4 m till nästa utfart.
n ₂	Maximalt en utfart mot allmän gata per bostad med en största bredd om 3 m.
n ₃	Utfarter anläggs med en största bredd om 5 m och minsta avstånd 2 m från fastighetsgräns mot grannfastighet och minst 4 m till nästa utfart.
n ₄	Träd med en stamdiameter över 20 cm, mått 1,3 m över marknivå, får endast fallas om de är skadade, sjuka eller på annat sätt utgör en fara för allmänheten.

Inom kvartersmark med användning B1 ska minst 70% av marken utföras med genomsläppligt material. För övrig kvartersmark ska minst 50% av markytan utföras med genomsläppligt material.

Utfart, stängsel

	Körbar utfart får inte anordnas
--	---------------------------------

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Placering

p ₁	Huvudbyggnaderna placeras på ett jämnt avstånd från gatan med gatufasaden placerad mellan 6 m och 7 m från användningsgräns mot gatan och med entrén vänd mot densamma. Huvudbyggnaden ska placeras minst 4 m från fastighetsgräns.
p ₂	Huvudbyggnaderna placeras på ett jämnt avstånd från gatan med gatufasaden placerad mellan 2,5 m och 3,5 m från användningsgräns mot gatan och med entrén vänd mot densamma. Huvudbyggnad ska placeras minst 4 m från användningsgräns mot allmän plats natur.
p ₃	Byggnader ska placeras så att murar och fyllningar minimeras. Färdigt golv på nedre plan får ligga som högst 1,5 m ovan mark i fasadiv och förekommande stödmurar får vara högst 0,8 m höga. Byggnader ska placeras minst 2,5 m från användningsgräns mot allmän platsmark gata och minst 4 m från användningsgräns mot allmän platsmark natur.
p ₄	Huvudbyggnad ska placeras med gatufasad mellan 3,5 m och 4,5 m från användningsgräns mot allmän gata och vända entrén mot denna. Huvudbyggnad ska placeras minst 4 m från användningsgräns mot allmän plats natur.

Med gatufasad avses den huvudsakliga delen av byggnadens lång- eller kortsida som är vänd mot gatan. Mindre utstickande eller indragna delar så som buskpråk, förstukvistar, skärmtak och motsvarande räknas inte.

Garageport eller carportinfart vänd mot gata placeras minst 6 m från användningsgräns.

Komplementbyggnader placeras minst 2,5 m från gräns mot allmän plats gata och minst 1 m från allmän plats natur.

Utseende

f ₁	Fasader utförs i dova kulörer så som svart NCS 8502-R, vinröd NCS 7020-Y80R, färgad NCS 5040-Y70R, mörkt blågrå NCS 7005-R80B, grågrön 5010-G30Y, mörkt gråbrun NCS 5502-G, mörkblå NCS 6020-R80B eller mullvadbrun NCS 7005-Y20R. Tak utförs svarta, grå eller täckta med växtlighet.
----------------	--

Utformning

	Högsta nockhöjd i meter
	Högsta byggnadshöjd i meter
v ₁	Byggnaden ska utföras med sutterängväring

Byggnadsteknik

b ₁	Lägst färdiga golvnivå för bostäder är 3,0 m över nollplanet
b ₂	Lägst färdiga golvnivå för bostäder är 3,6 m över nollplanet
b ₃	Lägst färdiga golvnivå för bostäder är 5,1 m över nollplanet

Byggnader och tekniska anläggningar ska utföras så att naturlig översvämning upp till +2,7 m inte skadar byggnaden eller anläggningen.

Markhöjder inom kvartersmark ska planeras så att vatten kan avrinna mot allmän plats vid extrema regn.

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

	Marken får ej förses med byggnad
	Endast uthus och garage
u	Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen får laga kraft

Ändrad lovplikt, lov med villkor

a₁ Marklov krävs för fällning av träd med en stamdiameter över 20 cm mått 1,3 m över marknivå.

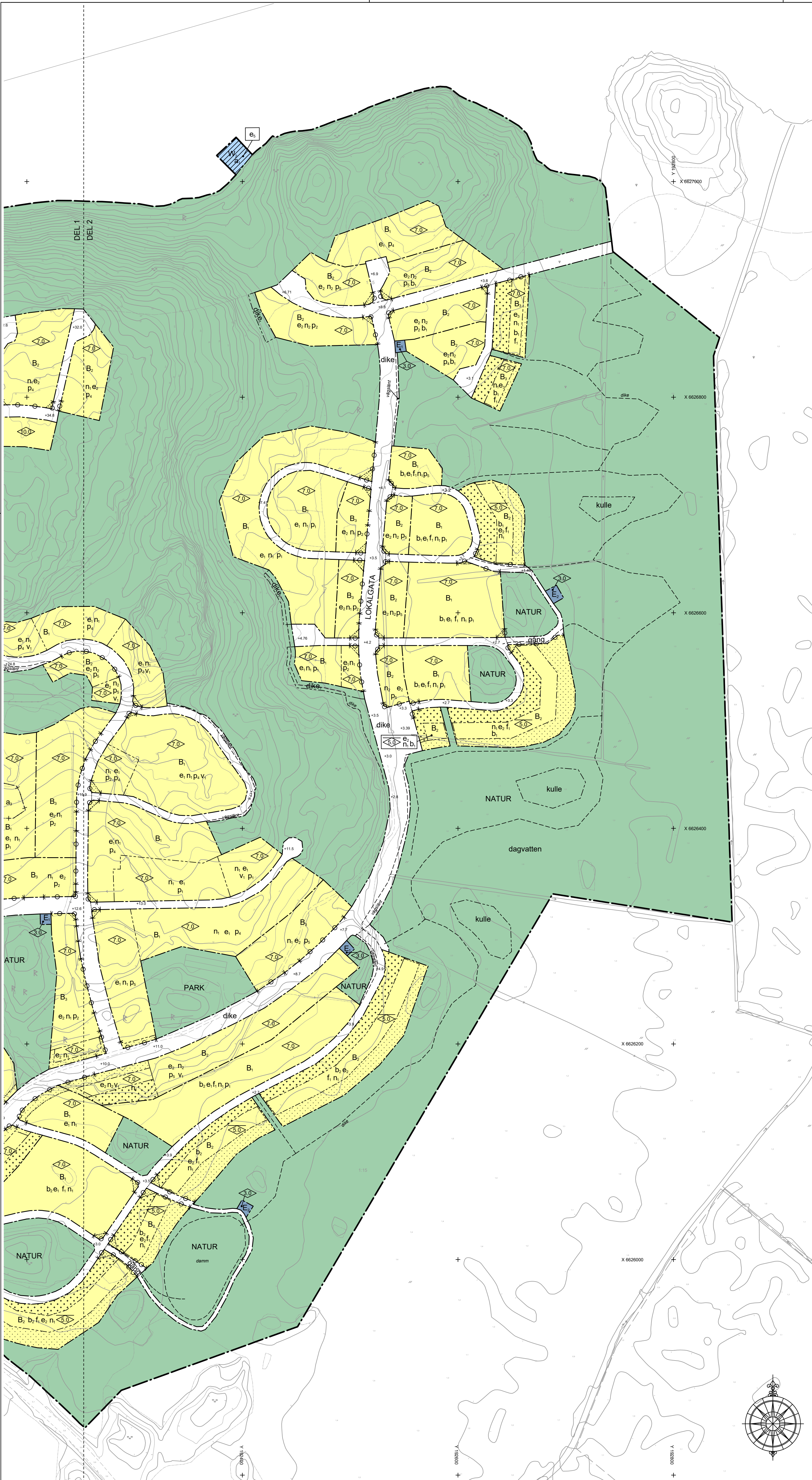
För marktågländer inom kvartersmark som förändrar markens genomsläpplighet krävs marklov.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats

Strandskydd

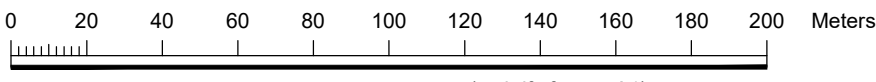
	Strandskydd upphävs
--	---------------------



Beteckningar, grundkartan

OSTHAMRA	Traktnamn
3:9	Fastighetsbeteckning
	Fastighetsgräns
	Traktgräns
	Enbostadshus
	Uthus
	Transformatorstation
	Väg
	Stig
	Staket
	Häck
	Stenmur
	Nivåkurvor
	Höjdpunkt
	Slätt
	Dike
	Strandlinje
	Belysningsstolpe
	Servitutlinje
	Gränspunkt
	Lövträd

Grundkartan är upprättad av Bygg- och miljökontoret 20 augusti 2019
Koordinatsystem
i plan: SWEREF 99 18 00
i höjd: RH 2000
Kartstandard: 2
Gränser utan gränspunkt har osäkrat läge



UPPLYSNINGAR

a₁ Exploatering inom detta område ska föregås av arkeologisk utgrävning som beställs av Länsstyrelsen.

Kulturmiljölagen (1988:950) 2 kap 12 § Den som vill rubba, ta bort, gräva ut, täcka över eller genom bebyggelse, plantering eller på annat sätt ändra eller skada en fornlämning ska ansöka om tillstånd hos länsstyrelsen. Länsstyrelsen får lämna sådant tillstånd endast om fornlämningen medför hinder eller olägenhet som inte står i rimligt förhållande till fornlämningens betydelse.

I Nottälje kommuns dagvattenpolicy finns upplysningar om hantering av dagvatten inom kvartersmark.

Parkering i enlighet med kommunens parkeringsstrategi

Till detaljplanen finns ett kulörprogram i planbeskrivningen som är vägledande vid bygglovprövning.

I planbeskrivningen finns uppgifter om grundläggningsförhållanden och vilka områden som troligen kommer kräva grundförstärkningsåtgärder.

Till planen hör:

-planbeskrivning

Denna detaljplan följer ett normalt förfarande enligt PBL 2010:900, i dess lydelse före den 2 januari 2015.

ILLUSTRATION

	Illustrationslinje
	Illustrationstext
	Fornlämning



Godkänd av Ks
Anlagen av Kf
Laga kraft
Dnr: KS 12-231

Detaljplan för Björnö etapp 2 och 3, del av fastigheten Östhamra 1:15, i Frötuna församling, kartblad 2 av 2

Samrådshandling 2017-09-26
Utställningshandling 2019-12-19
ANTAGANDEHANDLING 2022-04-19

Helena Purmonen
Planchef

Elisabeth Frostklinga
Handläggare

Norrtäljeviken

Tjuvholmen

BJÖRNÖ

Vattenområde som detalj-
planeras i nästa etapp

Vattenområde som överförs

Harkaviken

Tegeludden

Borgmästar-
holmen

Kärleks-
udden

ÖSTHAMRA

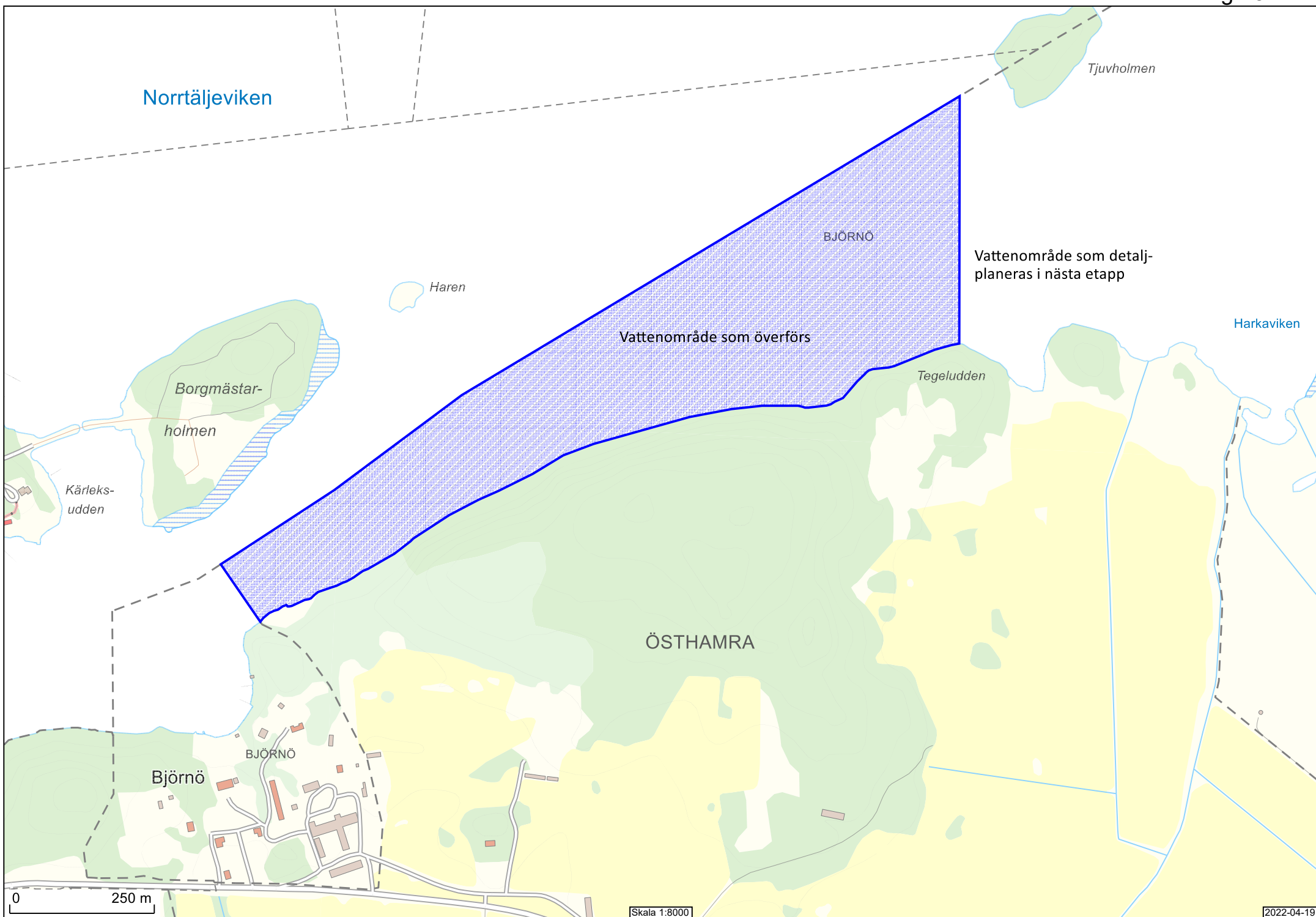
Björnö

BJÖRNÖ

0 250 m

Skala 1:8000

2022-04-19

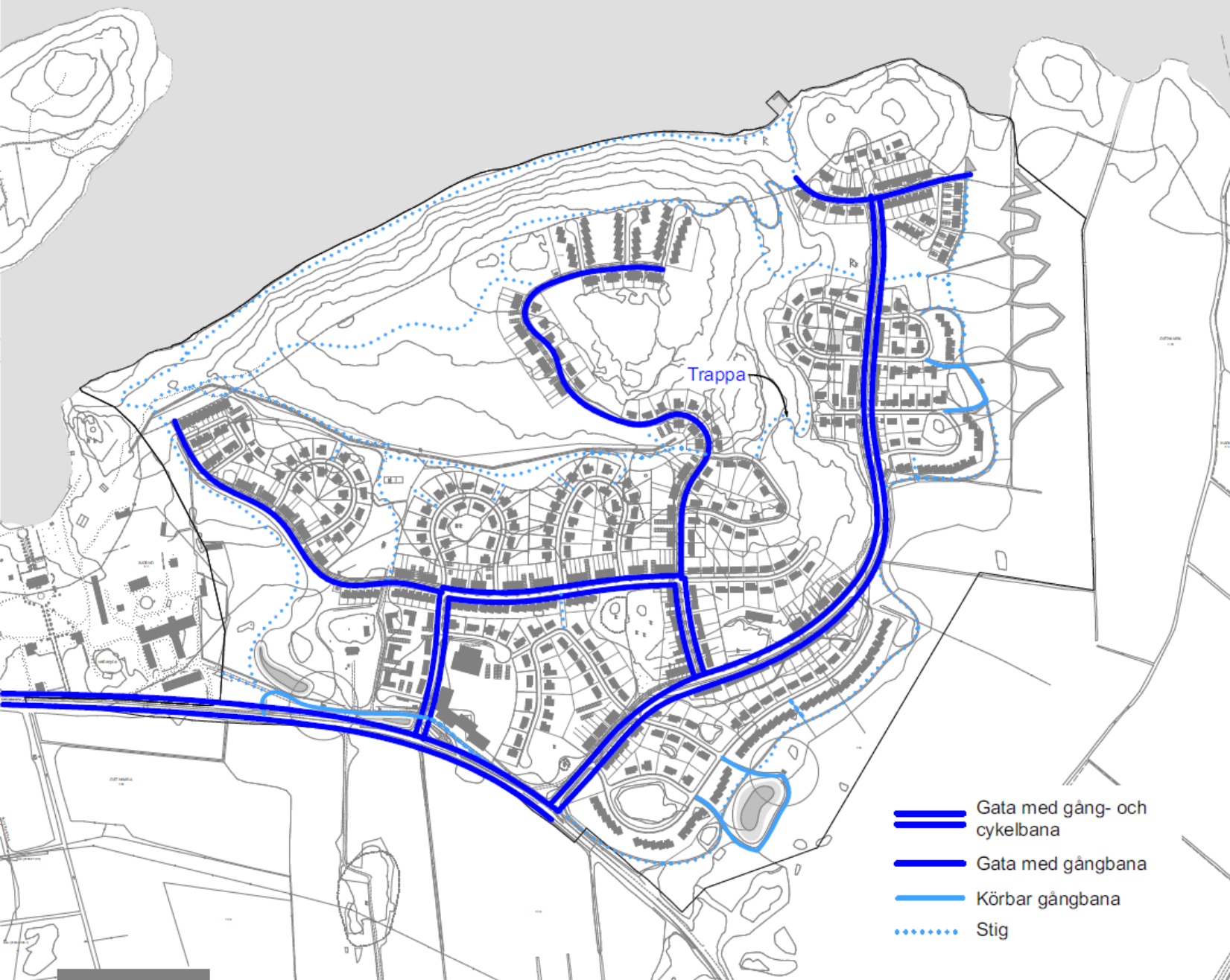


Bilaga 4a Gångstigar

Stigarna ska anpassas till terrängen för att uppnå så hög gångvänlighet som möjligt, full tillgänglighet är varken möjligt eller krav.

Vid behov kan stigarna förstärkas med flis eller annat material.

Stigen söder om den befintliga muren behöver eventuellt anläggas något mer förstärkt än huvudprincipen ovan då hänsyn ska tas till befintligt dike. Lämplig åtgärd är i så fall att lägga ut en fiberduk och ett lager packad kross (0-16).



Underlag till exploateringsavtal - Iordningställande av naturmark

SkÅ1 – Glesa busk- och trädmarker

Inom områden märkta med SkÅ1, ska följande engångsåtgärder genomföras;

- Området ska gallras så att krontäckningen är <30% och domineras av lövskog.
- Äldre granar kan sparas, om de inte skuggar viktigare lövträd (främst ek).
- Plantering av bärande buskar såsom hagtorn, hägg, fläder, nyponros m.fl. ska göras, om möjligt ska befintliga buskage som tas bort i samband med exploateringen användas.
- På magrare partier ska sand tillföras, för att gynna myrsamhällen.

SkÅ2 – Gles luckig lövskog

Inom områden märkta med SkÅ2, ska följande engångsåtgärder genomföras;

- Tätare delar av området ska gallras för att gynna uppväxta och äldre lövträd.
- Äldre ekar intill hållmarksbranter ska frihuggas från sly och träd som skuggar stammar och som växer in i kronverket. Yngre ekar frihuggs från sly. Trädkronor bör vara fria, gärna med ytterligare 5 meter runt trädkronor.

SkÅ3 – Småbiotoper i jordbrukslandskapet

Inom områden märkta med SkÅ3, ska följande engångsåtgärder genomföras;

- Sälg och andra salixarter ska planteras på lämpliga platser inom området.
- Åkerrenar och annan marginalmark ska skapas inom området, med fördel intill diken. Dessa skapas genom att jordvallar läggs upp utmed delar av diken. Vallarna ska byggas upp med jordmassor bestående av väl-dränerade jordarter (moränjord med stor inblandning av sand och grus) för att gynna torrmarksväxter.
- Ett par mindre åkerholmar/stenrösen ska skapas genom att stenrösen läggs upp och högar med jordmassor bestående av väl-dränerade jordarter (moränjord med stor inblandning av sand och grus) för att gynna torrmarksväxter.

SkÅ4 – Åkermark i träda

Inom områden märkta med SkÅ3, ska följande engångsåtgärder genomföras;

- Beroende på hur marken ser ut idag kan iordningställandet eventuellt bestå av att markvegetationen glesas ut för att efterlikna åkermark i träda.



- Planområdesgräns
- Skog
- Fält
- Båtuppsamlingsplats
- Bebyggelse och gator
- Nya diken
- Nya dagvattendammar
- Föreslagna översilningsytor utanför planområdet
- Strandskyddslinje
- Nya hus
- Bef. hus
- Grönt samband
- Gångstig i naturmark

SkÅ1 Områden där särskildskyddsåtgärder föreslås för skyddade arter.

— Staket/avgränsning
mot fornminnen

Där baksidan på hus ligger mot fornminnen ska staket eller motsvarande uppföras i tomtgräns för att säkerställa att marken inte anekteras av boende. Grindar från respektive fastighet får anordnas.



ÖSTHAMRA 1:15 FRÖTUNA
VILLAMARKEN I STOCKHOLM AB
ÖVERSIKT STAKET
180626 1:8000 (A4)
ARKITEKTER ENGSTRAND OCH SPEEK AB

MODERBOLAGSGARANTI

Denna moderbolagsgaranti utfärdas av HSB Bostad AB (org.nr. 556520-6165) och Ikano Bostad Stockholm Holding AB (org.nr. 556945-5206) till förmån för Norrtälje kommun (org.nr. 212000-0217), **Kommunen**.

KB Björnö Mark (org.nr. 916638-1419), **Bolaget**, har tecknat ett exploateringsavtal, **Avtalet**, med Norrtälje kommun i anslutning till en detaljplan för del av fastigheten Östhamra 1:15 i Frötuna församling.

KB Björnö Mark är dotterbolag till Villamarken Exploatering i Stockholm AB (org.nr. 556928-0315) som i sin tur ägs med hälften vardera av HSB Bostad AB och Ikano Bostad Stockholm Holding AB.

Bolaget har ingått Avtalet innebärande ansvar för utbyggnad av allmänna gator och VA m.m. gällande projekt Björnö etapp 2 och 3 i Norrtälje kommun.

Genom denna moderbolagsgaranti går HSB Bostad AB och Ikano Bostad Stockholm Holding AB i borgen för fullgörandet av samtliga förpliktelser enligt ovannämnda Avtal. Garantin gäller såsom för egen skuld för samtliga förpliktelser som Bolaget har eller som kommer att uppkomma mot Kommunen, förutsatt att aktuell förpliktelse är relaterad till Avtalet.

Ort:

Ort:

Datum:

Datum:

HSB Bostad AB

Ikano Bostad Stockholm Holding AB

Firmatecknares underskrift

Firmatecknares underskrift

Firmatecknares underskrift

Firmatecknares underskrift**Bilaga**

Redovisning av koncernstruktur och behörig firmatecknare av Moderbolagsgaranti