



6

Godkännande av ramavtal i projektet Albytjärpen /sb/2017:335)

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämndens förslag till kommunfullmäktige:

1. Kommunfullmäktige godkänner ramavtal med Sunt Boende i Sverige AB avseende exploateringsprojekt Albytjärpen.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar för egen del:

2. Samhällsbyggnadsnämnden godkänner plankostnadsavtal tecknat med Sunt Boende i Sverige AB, under förutsättning att ramavtalet godkänns av kommunfullmäktige.
3. Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att ärendet justeras omedelbart.

Sammanfattning

Exploateringsprojektets syfte är att utveckla marken kring koloniområdet i Alby med bostadsbebyggelse bestående av flerbostadshus och radhus med en hög nivå avseende gestaltning och hållbarhet. Projektiden omfattar cirka 200 bostäder med möjlighet för exploatören att bygga bostadsrätter, äganderätter och hyresrätter med en andel upp till 40%.

Ramavtal med Sunt Boende i Sverige AB innebär att exploatören svarar för kostnader för framtagande av detaljplanen, enligt plankostnadsavtalet, samt för kostnader för utbyggnad och ombyggnad av allmänna anläggningar och eventuella ledningsflyttar inom exploateringsområdet. Kommunen svarar för kostnader för tillskapande av nya kolonilotter. Kostnader för ombyggnad av del av Albyvägen delas lika mellan kommunen och exploatören.

Ramavtalet omfattar en köpoption för exploatören av kommunägd mark omfattande del av fastigheten Alby 15:32 och fastigheten Alby 15:46.

2020-08-14

Dnr sbf/2020:144

Överlåtelse av mark ska senare ske genom ett marköverlåtelse- och genomförandeavtal, som mellan parterna även slutligt reglerar frågor om genomförande av exploateringen, ansvarsfördelning, med mera. Marköverlåtelse- och genomförandeavtal är villkorat av kommunfullmäktiges godkännande av avtalet samt antagande av detaljplanen.

Ramavtalet är villkorat av att kommunfullmäktige godkänner avtalet senast den 2020-09-30 och att beslutet vinner laga kraft.

Samhällsbyggnadsnämnden har tidigare beslutat om planuppdrag och budget 2017-05-09, § 141. Tidigare ramavtal med SHH Bostadsutveckling AB är avslutat.

Ärendet

Utvecklingen av området är en del av kommunens långsiktiga planeringsstrategi i enlighet med 2014 års översiktsplan.

Samhällsbyggnadsnämnden har tidigare beslutat om planuppdrag och budget 2017-05-09, § 141. Tidigare ramavtal med SHH Bostadsutveckling AB är avslutat.

Exploateringsområdet omfattar del av fastighet Alby 15:32 samt fastigheten Alby 15:46 som båda ägs av kommunen. Sunt Boende i Sverige AB har efter dialog med kommunen valt att teckna bilagt ramavtal för att utveckla området med ny bostadsbebyggelse som omfattar cirka 200 bostäder av god gestaltningsmässig kvalitet. Ramavtalet beskriver förutsättningarna för parternas åtaganden och finansiering av detaljplanarbetet och kommande exploatering. Innan antagande av detaljplan ska särskilt upprättat marköverlåtelse- och genomförandeavtal tecknas mellan parterna. Ramavtalet öppnar för byggande av bostadsrätter, äganderätter samt maximalt 40% hyresrätter.

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse, daterad 2020-08-04, utgör underlag för beslutet.

**Referens**

Emma Rolfsson/Peter Stenberg, Structor
emma.rolfsson@botkyrka.se

Mottagare

Samhällsbyggnadsnämnden

Godkännande av ramavtal i projektet Albytjärpan

Diarienummer: sbf/2017:335

Förslag till beslut

1. Samhällsbyggnadsnämndens förslag till kommunstyrelsen:

Kommunfullmäktige godkänner ramavtal med Sunt Boende i Sverige AB avseende exploateringsprojekt Albytjärpan.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar för egen del:

2. Samhällsbyggnadsnämnden godkänner plankostnadsavtal tecknat med Sunt Boende i Sverige AB, under förutsättning att ramavtalet godkänns av kommunfullmäktige.
3. Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att ärendet justeras omedelbart.

Sammanfattning

Exploateringsprojektets syfte är att utveckla marken kring koloniområdet i Alby med bostadsbebyggelse bestående av flerbostadshus och radhus med en hög nivå avseende gestaltning och hållbarhet. Projektiden omfattar cirka 200 bostäder med möjlighet för exploatören att bygga bostadsrätter, äganderätter och hyresrätter med en andel upp till 40%.

Ramavtal med Sunt Boende i Sverige AB innebär att exploatören svarar för kostnader för framtagande av detaljplanen, enligt plankostnadsavtalet, samt för kostnader för utbyggnad och ombyggnad av allmänna anläggningar och eventuella ledningsflyttar inom exploateringsområdet. Kommunen svarar för kostnader för tillskapande av nya kolonilotter. Kostnader för ombyggnad av del av Albyvägen delas lika mellan kommunen och exploatören.

Ramavtalet omfattar en köpoption för exploatören av kommunägd mark omfattande del av fastigheten Alby 15:32 och fastigheten Alby 15:46.

Överlåtelse av mark ska senare ske genom ett marköverlåtelse- och genomförandeavtal, som mellan parterna även slutligt reglerar frågor om genomförande av exploateringen,



ansvarsfördelning, med mera. Marköverlåtelse- och genomförandeavtal är villkorat av kommunfullmäktiges godkännande av avtalet samt antagande av detaljplanen.

Ramavtalet är villkorat av att kommunfullmäktige godkänner avtalet senast den 2020-09-30 och att beslutet vinner laga kraft.

Samhällsbyggnadsnämnden har tidigare beslutat om planuppdrag och budget 2017-05-09, § 141. Tidigare ramavtal med SHH Bostadsutveckling AB är avslutat.

Ärendet

Utvecklingen av området är en del av kommunens långsiktiga planeringsstrategi i enlighet med 2014 års översiktsplan.

Samhällsbyggnadsnämnden har tidigare beslutat om planuppdrag och budget 2017-05-09, § 141. Tidigare ramavtal med SHH Bostadsutveckling AB är avslutat.

Exploateringsområdet omfattar del av fastighet Alby 15:32 samt fastigheten Alby 15:46 som båda ägs av kommunen. Sunt Boende i Sverige AB har efter dialog med kommunen valt att teckna bilagt ramavtal för att utveckla området med ny bostadsbebyggelse som omfattar cirka 200 bostäder av god gestaltningsmässig kvalitet. Ramavtalet beskriver förutsättningarna för parternas åtaganden och finansiering av detaljplanearbetet och kommande exploatering. Innan antagande av detaljplan ska särskilt upprättat marköverlåtelse- och genomförandeavtal tecknas mellan parterna. Ramavtalet öppnar för byggande av bostadsrätter, äganderätter samt maximalt 40% hyresrätter.

Större delen av det område som avses exploateras är obebyggt. En del av byggrätterna förväntas ta i anspråk mark från kolonilotter i utkanten av koloniområdet. Kommunens avsikt är att tillskapa nya kolonilotter för koloniföreningen i anslutning till det befintliga området. Ambitionen är också att den tillkommande bebyggelsen ska ge liv och trygghet i området samtidigt som koloniområdet innebär ett mervärde för den tillkommande bostadsbebyggelsen.

Ekonomi och finansiering

Markförsäljning - optionsrätt

Ramavtalet ger exploatören köpoption och kommunen en säljoption avseende mark för bostadsbebyggelse inom exploateringsområde till och med det datum två år efter att detta avtal har godkänts av kommunfullmäktige genom beslut som vinner laga kraft.

Exploatören ska för fullgörande av marköverlåtelseavtalet till Kommunen betala en ersättning om 6 000 kronor per kvadratmeter (kvm) ljus BTA för byggrätter som avser bostadsrätter, 5000 kronor per kvm ljus BTA för byggrätt som avser äganderätter och 4500 kronor per kvm ljus BTA för byggrätter som avser hyresrätter.



Kostnader för detaljplan

Exploatören ska betala samtliga kostnader för framtagande av detaljplanering av exploateringsområdet, inklusive nödvändiga utredningar och undersökningar, med mera.

Kommunen har träffat plankostnadsavtal med exploatören.

Kommunen kommer att ta kostnader för utredning av alternativa lösningar för koloniområdet. Kommunens kostnader för koloniområdet uppskattas under planskedet uppgå till 250 000 kronor och innefattar externt upphandlad projektering och intern arbetstid.

Kommunala verksamheter

Kommunen och exploatören ska under planarbetet ha en fortsatt dialog om formerna för utbyggnaden av kommunala verksamheter. Behovet av platser för förskoleändamål, med anledning av tilltänkt exploatering, bedöms att kunna tillgodoses utanför planområdet.

Exploatören förbinder sig att erbjuda kommunen att köpa (eller om kommunen vill, hyra) cirka tio lägenheter inom exploateringsområdet till samma villkor som övriga köpare eller hyresgäster. Lägenheterna ska användas för tillfälligt boende och omsorgsboende.

I detaljplanarbetet ska möjligheten att etablera ett gruppboende med 6 lägenheter utredas. Kommunen avsätter cirka 500 kvm BRA alternativt ca 2000 kvm kvartermark i planen avsett för gruppboende.

Allmänna platser (gator, parker, med mera)

Kostnader för utbyggnad av allmänna platser, såsom gator och parker, ska finansieras av exploatören. Kostnader för åtgärder på Albyvägen delas lika mellan kommunen och exploatören. Investeringen förutsätter att finansiering tryggas hos samhällsbyggnadsnämnden senast när genomförandeavtalet behandlas i kommunfullmäktige.

Kommunen ska vara huvudman för allmänna platser. Efter fullt utbyggda anläggningar bedöms att projektet kommer att medföra ökade årliga driftskostnader för kommunen.

Koloniområdet

Kommunen svarar för kostnader för tillskapande av nya kolonilotter.

Kommunala vatten- och avloppsanläggningar

Exploateringsprojektet ligger inom verksamhetsområde för kommunala va-anläggningar.

Anslutningsavgift för vatten och avlopp ska exploatören betala till kommunen enligt för varje tillfälle gällande taxa. Ett separat VA-avtal kan komma att tecknas om det fordras för att närmare reglera finansiering för VA-utbyggnaden.



Avtalets giltighet

Skriftlig förbindelse om framtida överlåtelse eller förvärv av fast egendom saknar rättsverkan.

Som villkor för antagande av detaljplan ska exploatören träffa marköverlåtelse- och genomförandeavtal med kommunen som är villkorat av kommunfullmäktiges godkännande samt antagande av detaljplanen.

Ramavtalet är undertecknat av exploatörens behöriga firmatecknare.

Säkerhet för fullgörande av exploatörsåtaganden

När genomförandeavtal träffas med exploatören kommer kommunen att ställa säkerhet för fullgörande av exploatörens åtaganden.

Exploatören Sunt Boende i Sverige AB har följande ägargrupp:

1. 50% Degersten Invest AB, med ägare Lindbäcks Projekt AB.
2. 50% STOS Fastigheter, med ägare:
 - Megaron AS Arve Nyhus,
 - Hathon Holding AS, Halgrim Thon,
 - Pathos Holding AB Olof Johansson

Kommunen avser att som villkor för genomförandeavtalets ingående kräva fullgod säkerhet för bolagets fullgörande av exploatörens samtliga åtaganden.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Carina Molin

Emma Rolfsson

Samhällsbyggnadschef

tf mark- och exploateringschef

Bilagor

Ramavtal inkl. plankostnadsavtal

Expedieras till

Kommunstyrelsen

Sara Hagelin, mark- och exploateringschef

RAMAVTAL

FÖR UTVECKLING AV KOLONIOMRÅDET i ALBY,
BOTKYRKA KOMMUN

mellan

Botkyrka kommun

och

Sunt Boende i Sverige AB

org. nr. 212000-2882
147 85 Tumba

org. nr. 559084-4915
Box 753
SE-941 28 Piteå

nedan benämnd **Kommunen**

nedan benämnd **Exploatören**

nedan gemensamt benämnda **Parterna**

§ 1 Syfte

Exploatören har anvisats mark för bostäder i området kring Alby koloni. Med anledning därav träffas idag detta avtal.

Parterna har för avsikt att i enlighet med bilagt förslag pröva förutsättningarna för en attraktiv bostadsbebyggelse med närhet till odling och grönska. Projektiden omfattar ungefär 200 bostäder på del av fastigheterna Alby 15:46 och Alby 15:32, men kommer att preciseras närmare i detaljplanarbetet. Projektet ska innefatta en blandning av bostadstyper i radhus och flerbostadshus. Det kan bli aktuellt med olika upplåtelseformer, t.ex. hyresrätter, bostadsrätter och äganderätter. Andelen ljus BTA för hyresrätter inom projektet får dock inte överstiga 40% av den totala mängden ljus BTA i exploateringen, detta utifrån Kommunens ambition att exploateringsprojekt ska innehålla störst andel av den för stadsdelen minst förekommande upplåtelseformen.

Syftet med detta avtal är att reglera parternas åtaganden samt principer för samverkan och kostnadsfördelning i projektet. Detta avtal kommer att ersättas av ett sådant genomförandeavtal som nämns i 9 § nedan.

§ 2 Geografiskt avtalsområde

Geografiskt omfattar åtagandena i detta avtal del av fastigheten Alby 15:46 och del av fastigheten Alby 15:32. Markområdet har markerats i bilaga 1 och benämns nedan Avtalsområdet.

Den geografiska avgränsningen av Avtalsområdet bestäms slutgiltigt i detaljplanprocessen och vid upprättande av genomförandeavtal.



§ 3 Markägoförhållanden

Botkyrka kommun är lagfaren ägare till fastigheterna Alby 15:46 och Alby 15:32 och kommer att förbli registrerad lagfaren ägare till fastigheterna fram till dess att Exploatören som förvärvar del av fastigheterna beviljas lagfart eller genomför fastighetsreglering (marköverföring).

§ 4 Detaljplan

Kommunen och Exploatören ska gemensamt verka för att en ny detaljplan tas fram för Avtalsområdet. Bifogat förslag är utgångspunkt för detaljplanearbetet. Detaljplanearbetet beräknas kunna påbörjas 3:e kvartalet 2020. Arbetet ska bedrivas med sikte på ett beslut om antagande under 4:e kvartalet 2021.

Framtagandet av ny detaljplan regleras i ett separat plankostnadsavtal.

Exploatören är medveten om att Kommunen har rätt att avbryta planarbetet ifall det visar sig olämpligt att genomföra projektet inom överskådlig tid eller om projektet i väsentliga delar förändras i förhållande till nuvarande intentioner. Detta kan ske utan att Exploatören har någon rätt till ersättning för nedlagda kostnader.

Om inte Exploatören kommer att ingå bindande avtal med kommunen om genomförandet av detaljplanen äger kommunen rätt att nyttja utrednings- och utformningsförslag för området inom ramen för gällande regler för upphovsrätt på det sätt kommunen finner lämpligt utan rätt till ersättning för Exploatören.

§ 5 Optionsrätt kvartersmark

Förutsatt att

- samrådsskedet för detaljplanen, i huvudsaklig överensstämmelse med 4 § har avslutats, och
- förutsättningarna för detta avtals ingående inte väsentligen har förändrats

äger

- Exploatören rätt att avropa förvärv, och
- Kommunen rätt att avropa försäljning

av Markområdet enligt denna paragraf, samt rätt att ingå ömsesidigt marköverlåtelseavtal för överlåtelse av Markområdet, reglering av genomförandefrågor, ansvarsfördelning, m.m. enligt villkoren i detta ramavtal. Avropet kan avse hela Markområdet vid ett och samma tillfälle eller hela Markområdet avropat uppdelat i etapper.

Markområdet innefattar kvartersmark för bostäder enligt detaljplaneförslaget och är uppskattat utifrån en preliminär avgränsning av Avtalsområdet enligt bilaga 1. Omfattningen av Markområdet kommer att klargöras under arbetet med framtagande av detaljplanen. Om en betydande förändring av Markrådets omfattning blir aktuell ska 11 § särskilt beaktas.

Senast inför granskning av detaljplanen ska marköverlåtelse- och genomförandeavtal för överlåtelse av Markområdet, reglering av genomförandefrågor, ansvarsfördelning, m.m. enligt villkoren i detta ramavtal tecknas, se 9 §.

Optionsrätten upphör två (2) år efter att detta avtal har godkänts av kommunfullmäktige genom beslut som vinner laga kraft, vid vilken tidpunkt Parterna ömsesidigt avstår från samtliga anspråk till följd av detta avtal. Avrop ska ha mottagits senast en månad innan optionsrätten upphör att gälla.

Ändring av tid och villkor för optionsrätt kan ske endast genom skriftlig överenskommelse mellan Parterna.

§ 6 Allmänna anläggningar

Förutsatt att Exploatören nyttjar optionsrätten och förvärvar Markområdet ska följande gälla:

6.1 Mark för allmänna anläggningar

Kommunen är huvudman för allmän platsmark enligt detaljplanen. Kommunen ansöker om de lantmäteriförrättningar som krävs för allmän platsmark och Exploatören bekostar dessa.

Exploatören ska medge att Kommunen kommer att få ledningsrätt eller servitut för allmänna ledningar inom kvartersmark. Exploatören ska upplåta mark för detta ändamål utan krav på ersättning.

6.2 Utbyggnad av allmänna anläggningar

Utbyggnad av allmänna anläggningar (gata, park, VA) inklusive upphandling enligt LOU, projektering samt byggledning/kontroll mm, som är en konsekvens av aktuell exploatering, utförs av Kommunen. En första budget för utbyggnaden av allmänna anläggningar ska tas fram gemensamt mellan Parterna inför samråd av detaljplanen.

Exploatören ska i den mån gällande lagstiftning medger göras delaktig i framtagande av förfrågningsunderlag o.d. för upphandling av arbeten som avser utbyggnad av allmänna anläggningar. Kommunens tekniska standard för VA-, gatu- och parkanläggningar ska ligga till grund för utförandet.

Projektidén, som ska prövas i det vidare arbetet med detaljplanen, innefattar:

- Anläggande av torgyta/park med lekplats som entré till koloniområdet.
- Rivning av gångtunnel under Albyvägen.
- Ny plankorsning där Amalias väg möter Albyvägen.
- Ombyggnation och förlängning av Amalias väg.
- Ombyggnad av Albyvägen, sträckan inom planområdet, till stadsgata.
- Rivning/ombyggnation av vissa befintliga gång- och cykelstråk.
- Anläggande av nya gång- och cykelstråk längs Albyvägen och Amalias väg.
- Anläggande av gångstråk längs koloniområdets ytterkanter.
- Hänsyn till befintlig dagvattenkylvert

§ 7 Ersättning

7.1 Ersättning för mark

Kommunen ska till Exploatören överlåta kvartersmark för bostäder inom Avtalsområdet enligt detaljplanen. Exploatören ska för fullgörande av marköverlåtelseavtalet till Kommunen betala en ersättning om 6 000 kr per kvm ljus BTA för byggrätter som avser bostadsrätter, 5000 kr per kvm ljus BTA för byggrätt som avser äganderätter och 4500 kr per kvm ljus BTA för byggrätter som avser hyresrätter.

Vardera parterna förbehåller sig rätten att uppta förhandling om ändrad ersättning om det är uppenbart att den understiger eller överstiger marknadsvärdet vid Marköverlåtelse- och genomförandeavtalets tecknande.

7.2 Avgift för allmänna anläggningar

Exploatören bekostar upphandling enligt LOU samt projektering och utbyggnad av gata och park. Kostnader för åtgärder på Albyvägen, delas lika mellan Kommunen och Exploatören. Kostnaden för åtgärderna på Albyvägen har i tidigt skede uppskattats uppgå till ca. 8 miljoner kr.

Anslutningsavgift för vatten och avlopp ska Exploatören betala till Kommunen enligt för varje tillfälle gällande taxa. Ett separat VA-avtal kan komma att tecknas om det fordras för att närmare reglera finansiering för VA-utbyggnaden.

Exploatören bekostar även anslutningsavgifter för el, tele, värme m.m. till respektive huvudman.

7.3 Plankostnad

Exploatören ersätter Kommunen för planarbete enligt de villkor som finns i samtidigt upprättat Plankostnadsavtal, se bilaga 2

7.4 Ersättning för avtalsskrivning mm

Exploatören ska ersätta kommunens arbete med avtalsskrivning (ramavtal, genomförandeavtal), avtalsuppföljning, administration etc. som är direkt kopplat till exploateringsprojektet från planskede, via genomförande till slutbesiktning. Exploatören kommer att debiteras nedlagd tid enligt rörligt arvode med gemensamt upprättad budget. Debitering sker kvartalsvis i efterhand. Kostnad per upparbetad timme motsvarar 1051 kr och följer kommunens taxa för plantjänster. Ingen moms utgår för kommunens nedlagda tid. När ramavtalet vunnit laga kraft kommer Kommunen att debitera de timmar som upparbetats i projektet från och med 1 januari 2020.

7.5 Faktura, dröjsmålsränta

Har inte fakturerat belopp betalats på förfallodag utgår därefter dröjsmålsränta uppgående till gällande referensränta + 8 procentenheter.

Exploatörens fakturaadress är:

Sunt boende i Sverige AB
c/o Lindbäck's Bygg AB
Box 753
SE-941 28 Piteå

Eventuell ny faktureringsadress ska meddelas skriftligen.

§ 8 Åtaganden

8.1 Koloniområdet

Relationen mellan koloniområdet och den nya bebyggelsen är en mycket viktig fråga. Kommunen och Exploatören ska därför gemensamt arbeta för en god och inkluderande dialog tillsammans med koloniföreningen. Den nya bebyggelsen ska varsamt anslutas till befintligt koloniområde, i väster ska delar av koloniområdet ersättas av kvartersmark. Möjligheter att till skapa nya kolonilotter i områdets östra delar utreds under planarbetet. Ca 2,5 ha av befintligt koloniområde ska bevaras. Kommunen svarar för eventuella kostnader för tillskapande av nya kolonilotter.

Kommunen och Exploatören ska samverka för att förbättra allmänhetens tillgänglighet till koloniområdet och göra området tryggare och mer estetiskt tilltalande. Åtgärder utreds i dialog med koloniträdgårdsföreningen under planarbetet.

8.2 Lägenheter för gruppboende

I detaljplanearbetet ska möjligheten att etablera ett gruppboende med 6 stycken lägenheter utredas. Kommunen avsätter ca 500 kvm BRA alternativt ca 2000 kvm kvartersmark i planen avsett för gruppboende. Placering och mer exakt ytbehov utreds i detaljplanearbetet.

Kommunen och Exploatören ska under planarbetet ha en fortsatt dialog om formerna för utbyggnaden av kommunala verksamheter.

8.3 Lägenheter för social- och omsorgsboende

Exploatören för binder sig att erbjuda Kommunen att köpa (eller om Kommunen vill, hyra) ca 10 stycken lägenheter inom exploateringsområdet till samma villkor som övriga köpare eller hyresgäster. Lägenheterna ska användas för tillfälligt boende och omsorgsboende. Kommunen önskar varierande storlekar.

8.4 Verksamhetslokal

I enlighet med Exploatörens förslag ska en av parkvillorna vid Albyvägen inrymma verksamhetslokaler i bottenplan, där möjlighet för butik eller café prövas i planarbetet.

8.5 Gestaltning

Parterna är överens om att gestaltningsfrågorna är viktiga. Exploatörens förslag och bilagd beskrivning av kärnvärden för punkthus utgör utgångspunkt för det fortsatta arbetet. Reglering av gestaltningen ska ingå i marköverlåtelseavtalet.

8.6 Konstnärlig utsmyckning

Exploatören bekostar och Kommunen utför konstnärlig utsmyckning på allmän plats inom Avtalsområdet, om inte annat överenskomms mellan parterna. Kostnaden är budgeterad till 300 000 kr. Slutligt belopp fastställs i genomförandeaftalet tillsammans med övriga villkor. Därutöver kommer Exploatören att svara för konstnärlig utsmyckning inom kvartersmark.

8.7 Social hållbarhet, trygghetsskapande åtgärder

Exploatören och Kommunen ska samverka för att skapa ett tryggt område som uppmuntrar möten och sociala aktiviteter. Mötesplatser, överskådlighet/sikt, orienterbarhet och belysning är viktiga frågor att arbeta med i planeringen av området.

8.8 Hållbarhet

Exploatörens projekt genomsyras av ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet. Exploatören bygger sina bostäder i trä enligt Lindbäcks Byggs produktionsmetod. Metoden är helt industriell vilket borgar för korta byggtider, mindre ingrepp på miljön och sunda hus. Det aktuella projektet i Alby ska följa dessa principer.

8.9 Odlingstutor, växthus

De nya bostäderna ska få möjlighet till odling på egen täppa eller på odlingsbalkong. Gemensamma växthus inordnas i parkvillornas gårdsrum.

8.10 Dagvatten

Omhändertagande av dagvatten ska ske lokalt inom den egna fastigheten. Riktlinjer i kommunens dagvattenstrategi ska följas.

Utöver detta är parterna överens om att öppna dagvattenlösningar kan tillföra området både miljömässiga och estetiska kvaliteter och att Parterna gemensamt ska verka för att åstadkomma sådana lösningar.

8.11 Parkering

Det behov av bil- och cykelparkeringsplatser som uppstår som en följd av aktuell exploatering ska av Exploatören tillgodoses inom kvartersmark. Antalet parkeringsplatser och parkeringslösningar tas fram under detaljplanarbetet i samråd med Kommunen.

Cykelparkering kan ordnas vid entré till gatuhuset samt i cykelrum vid parkvillornas entré.

Exploatören kommer att utreda möjligheten att starta en bilpool.

8.12 Avfall

Källsortering av avfall ska lösas inom kvartersmark.

8.13 Buller

Exploatören ansvarar för och bekostar eventuella bullerskyddsåtgärder som blir nödvändiga för planens genomförande.

8.14 Riskåtgärder

Exploatören ansvarar för och bekostar eventuella riskskyddsåtgärder som blir nödvändiga för planens genomförande.

8.15 Klimatåtgärder

Områdets anläggningar ska säkras för eventuella framtida klimatförändringar såsom höjning av Mälarens vattenstånd.

8.16 Befintliga ledningar

Nödvändig flytt av befintliga ledningar inom Avtalsområdet bekostas av Exploatören.

Det finns VA-ledningar direkt öster om punkten där en ny korsning Albyvägen/Amalias väg planeras. Ledningarna sträcker sig genom föreslagen kvartersmark invid korsningen och längs Amalias väg. Ledningarna kräver ett markreservat alternativt att de vid behov flyttas.

8.17 Kommunikation

Parterna ska samverka kring en gemensam plan för information och dialog med allmänheten och boende i området under hela projektet. Exploatören ska uppföra en skylt med information om projektet och Kommunens respektive Exploatörens logotyp vid tidpunkt som överenskomms mellan Parterna.

8.18 Dialog för social hänsyn

Botkyrka kommun har en ambition att aktivt bidra till en mer inkluderande arbetsmarknad som ger våra invånare chansen till ett arbete.

Parterna ska genom dialog utreda förutsättningarna och identifiera möjligheter till samarbete för att skapa sysselsättning i Exploatörens verksamhet, genom exempelvis praktikplatser, lärlingsplatser eller avlönad anställning.

Det långsiktiga målet med social hänsyn är att personerna efter uppdraget erbjuds anställning hos Exploatören, hos dennes underleverantör eller hos andra företag verksamma inom samma bransch. Det finns dock inget krav på att Exploatören ska anställa personerna när uppdraget är avslutat.

§ 9 Marköverlåtelse- och genomförandeavtal

I syfte att närmare reglera villkor för projektets genomförande ska ett separat genomförandeavtal mellan Parterna upprättas. Genomförandeavtalet ska baseras på det detaljplaneförslag som arbetas fram och vad som överenskommits mellan parterna i detta avtal.

Genomförandeavtalet upprättas parallellt med detaljplanen och tecknas av Exploatören i samband med detaljplanens granskningsskede för att senare godkännas av kommunfullmäktige senast vid samma tillfälle som detaljplanen antas.

§ 10 Säkerhet

Exploatören förbinder sig att vid ingående av marköverlåtelse- och genomförandeavtalet, lämna fullgod säkerhet för fullgörande av åtaganden enligt avtalet.

Säkerheten ska omfatta:

1. betalning av ersättning enligt 7 §
2. Exploatörens övriga åtaganden enligt marköverlåtelse- och genomförandeavtalet

Säkerhet för punkterna 1-2 ska lämnas med ett tillägg om femton (15) procent.

§ 11 Förändring av exploateringsförutsättningarna

Om exploateringsförutsättningarna förändras genom marknadsförändringar, beslut eller andra åtgärder, på sådant sätt att det medför

- en betydande försämring av de exploateringsekonomiska förutsättningarna att utveckla Avtalsområdet, äger Exploatören rätt att omförhandla villkoren i detta avtal
- en väsentlig försämring av de exploateringsekonomiska förutsättningarna att utveckla Avtalsområdet, vilken försämring Exploatören kan underbygga med stöd av ett skriftligt utlåtande från en oberoende sakkunnig som Kommunen och Exploatören gemensamt utser, äger Exploatören rätt att utträda ur avtalsförhållandet genom att detta avtal upphör utan ersättningsanspråk för någondera parten.

Omförhandling eller upphörande enligt ovan ska för dess verkställighet formaliseras genom skriftligt avtal mellan Parterna.

Om Exploatören anser att exploateringsförutsättningarna har förändrats enligt vad som avses i denna paragraf, ska Exploatören skriftligen meddela Kommunens Mark- och exploateringsenhet senast två månader innan Samhällsbyggnadsnämnden (eller motsvarande instans) beslutar om granskning av Detaljplanen. I annat fall är denna paragraf inte tillämplig.

§ 12 Överlåtelse av avtal

Part får inte överlåta detta avtal utan motpartens skriftliga medgivande. Exploatören har dock rätt att överlåta avtalet till annat bolag inom samma koncern som Exploatören tillhör.

§ 13 Tvist

Tvist mellan parterna i anledning av detta avtal avgörs av allmän domstol.

§ 14 Giltighet

Detta avtal är för sin giltighet beroende av att kommunfullmäktige godkänner avtalet senast 2020-09-30 med beslut som vinner laga kraft annars är detta avtal förfallet i sin helhet, i vilket fall Parterna inte har rätt att rikta några anspråk mot varandra med anledning av detta avtal.

Skriftlig förbindelse om framtida överlåtelse eller förvärv av fast egendom saknar rättsverkan. I övrigt är detta avtal bindande mellan Parterna såvitt följer av gällande rätt.

Detta avtal är upprättat i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Tumba 2020 -

Stockholm 2020 - 07-06

För Botkyrka kommun

Sunt Boende i Sverige AB

Sara Hagelin
Exploateringschef


Stefan Lindbäck


Olof Johansson

Bilagor

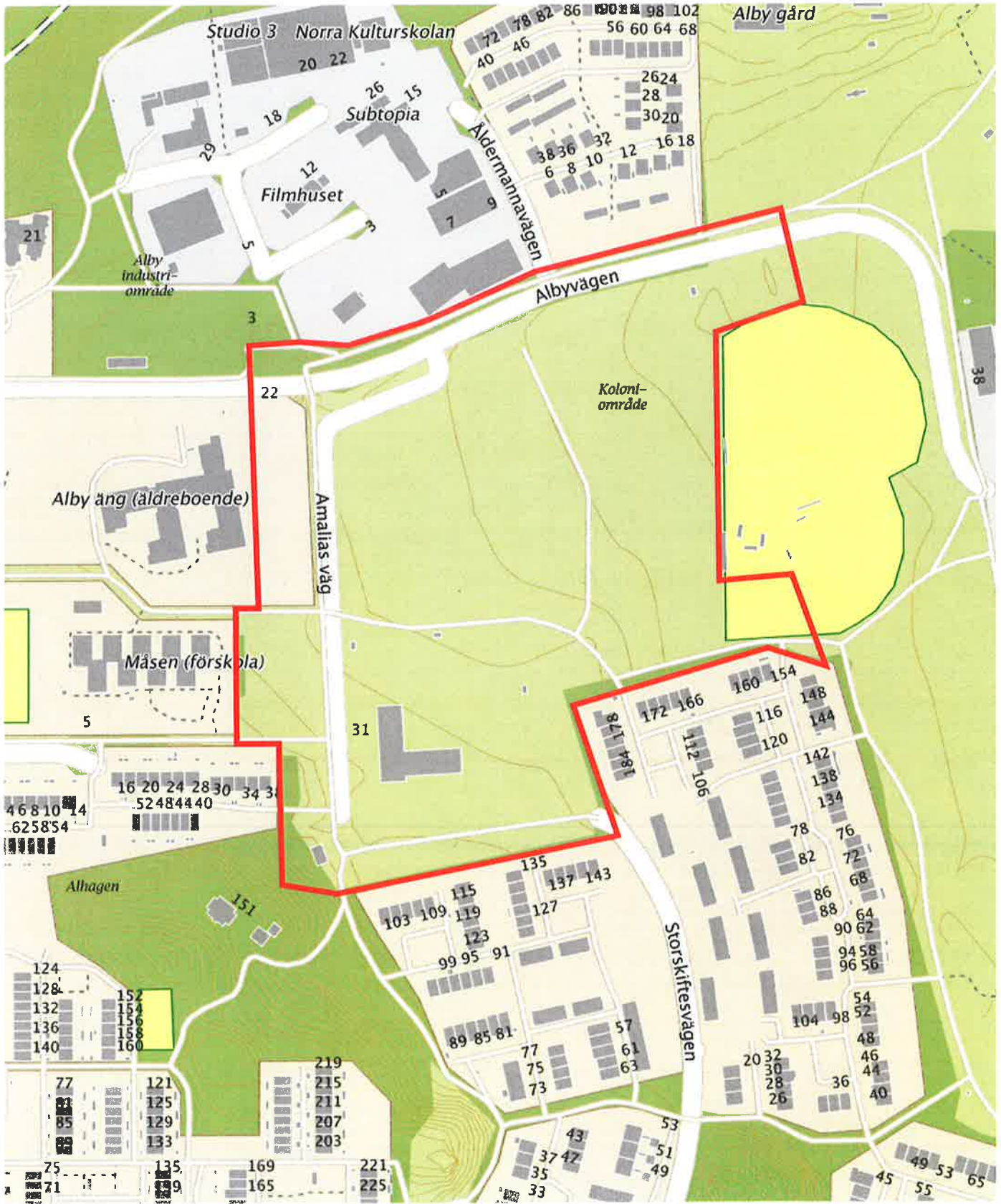
Bilaga 1: Geografiskt avtalsområde

Bilaga 2: Plankostnadsavtal

Bilaga 3: Kärnvärden och skisser



Bilaga 1, Avtalsområde



Skala 1:3200

© Botkyrka kommun





Plankostnadsavtal för detaljplan Albytjärpan (del av Alby 15:46 och Alby 15:32)

§ 1 Parter och bakgrund

Detta avtal har upprättats mellan Botkyrka kommun, nedan kallad Kommunen, och Sunt Boende i Sverige (org.nr. 559084-4915), nedan kallad Bolaget. Bolaget ska bekosta planarbetet för att ta fram ett förslag till detaljplan för Alby koloniområde och med anledningen av detta har följande avtal upprättats mellan Kommunen och Bolaget för att reglera kostnader och former för detaljplanearbetet.

§ 2 Detaljplan

Syftet med planarbetet är att i ett förslag till ny detaljplan pröva möjligheten att uppföra bostäder vid Alby koloniområde på del av fastigheterna Alby 15:46 och Alby 15:32.

Viktiga frågor under planarbetet bedöms vara: gestaltning och utformning av området och dess olika delar, relationen mellan dessa och koloniområdet samt solförhållanden. Att tillvarata och utveckla koloniområdet som identitetsskapande kvalitet. Trygghet, säkerhet och möjlighet till möten i vardagen. Vägdragning mellan Albyvägen och den nya förskolan samt anslutning till Albyvägen.

Kommunen ska utarbeta ett förslag till detaljplan i samråd med Bolaget. Nödvändiga utredningar ingår i detaljplanearbetet. En förteckning över parternas respektive engagemang i framtagandet av planhandlingar framgår av bilaga 1. Antalet utredningar kan komma att ändras.

Kommunens vid tidpunkten gällande policys och strategier ska följas i planarbetet.

En uppskattning av planprocessens tidplan och planområdets preliminära omfattning redovisas i bilaga 2. Parterna ska snarast möjligt redovisa eventuella förändringar i tidplanen.

§ 3 Planavgränsning

En preliminär tidplan och avgränsning av planområdet redovisas i bilaga 2. Planområdet kommer att preciseras under detaljplanearbetet. Bolagets förslag till utformning redovisas i bilaga 3.

§ 4 Ersättning

Kommunen debiterar Bolaget för alla planrelaterade kostnader. För Kommunens arbete med planärendet debiteras nedlagd tid enligt löpande räkning. Timpriser inom Kommunen i planarbetet tas ut enligt gällande taxa. Ingen moms utgår på Kommunens arbete.

Kostnader för externt utförda utredningar som Kommunen upphandlat, externa kopieringskostnader och annonskostnader vidarefaktureras till Bolaget utan administrativt påslag.

Kostnaderna faktureras kvartalsvis i efterskott.

Faktureringsadress:
Sunt Boende i Sverige AB
559084-4915
Box 753
SE-941 28 Piteå

§ 5 Avbrytande av planarbetet

Avtalet innebär ingen förpliktelse från Kommunens sida vad gäller kommunfullmäktiges beslut att anta detaljplanen. Om Bolaget vill avbryta planarbetet ska Kommunen ha ersättning för dittills nedlagt arbete och övriga planrelaterade kostnader. Om någon av parterna kräver att planarbetet ska avbrytas ska detta omedelbart skriftligen meddelas den andra parten. Ingen part har rätt till ersättning för skada från den andre om det visar sig att förutsättningar saknas för att detaljplan för området ska kunna antas av kommunfullmäktige och vinna laga kraft.

§ 6 Tvist

Tvist rörande detta avtal ska avgöras av svensk allmän domstol.

§ 7 Godkännande

Detta avtal gäller endast under förutsättning att parterna undertecknar avtalet senast augusti 2020.

§ 8 Överlåtelse

Detta avtal får inte utan Kommunens skriftliga medgivande överlåtas på annan part.

§ 9 Ändringar och tillägg

Ändringar av och tillägg till detta avtal ska för att gälla, upprättas skriftligen och undertecknas av båda parter.

Underskrift

Detta avtal är upprättat i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Datum _____

Datum 2020-07-06

För Kommunen

För Sunt Boende i Sverige AB

Carina Molin

Stefan Lindbäck Olof Johansson
Förnamn Efternamn
Stefan Lindbäck Olof Johansson

Bevittnas

Bevittnas

DAVID JONSSON

Bilaga 1

Parternas engagemang

Alla handlingar ska utarbetas i samråd med kommunen.

När extern konsult upphandlas av Bolaget ska Kommunen godkänna konsulten. Kommunen ska delta i arbetet med att ta fram ett förfrågningsunderlag som ligger till grund för beställningen, och godkänna underlaget. Kommunen ska även granska och godkänna konsultens leverans.

Bolaget bekostar samtliga handlingar, efter överenskommelse om budget, oavsett vem som ansvarar för upphandlingen.

Antalet utredningar kan komma att ändras och /eller utökas.

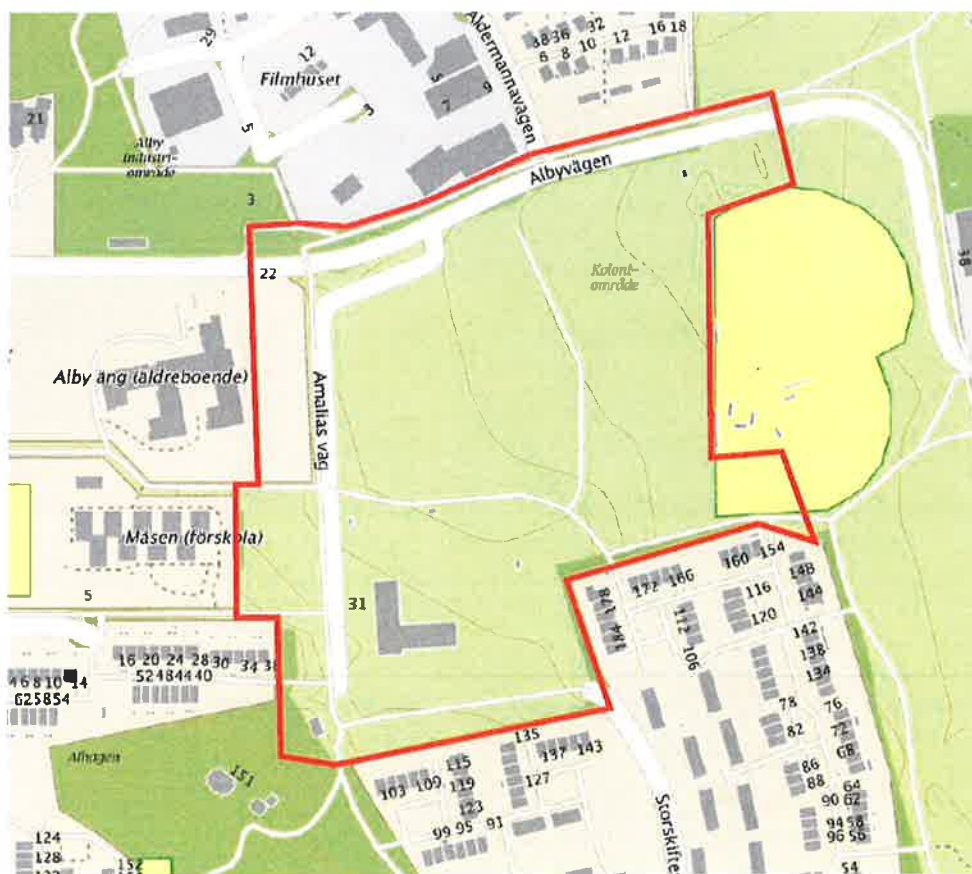
<u>Planhandlingar</u>	<u>Utförs av</u>	<u>Upphandlas av</u>
Plankarta	Kommunen	-
Plan- och genomförandebeskrivning	Kommunen	-
Illustrationsplan	Bolaget	Bolaget
Gestaltningssprogram	Bolaget	Bolaget
3d-modell	Bolaget	Bolaget
Illustrationsmaterial	Bolaget	Bolaget
Grundkarta	Kommunen	-
Fastighetsförteckning samråd	Lantmäteriet	Kommunen
Uppdatering av fastighetsförteckning	Lantmäteriet	Kommunen
Behovsbedömning	Kommunen	-
<u>Utredningar m.m.</u>	<u>Utförs av</u>	<u>Upphandlas av</u>
Solstudie	Bolaget	Bolaget
Dagvattenutredning	Bolaget	Bolaget
Geoteknisk utredning	Bolaget	Bolaget
Bullerutredning	Bolaget	Bolaget
Trafik- och parkeringsutredning	Bolaget	Bolaget
Riskutredning	Bolaget	Bolaget
Tillgänglighetsanalys	Bolaget	Bolaget
Förprojektering gata/park/VA	-	Kommunen

bilaga 2

Preliminär tidplan för planprocessen

Samrådsskede	kvartal 4 2020
Granskningskede	kvartal 2 2021
Antagen plan	kvartal 4 2021

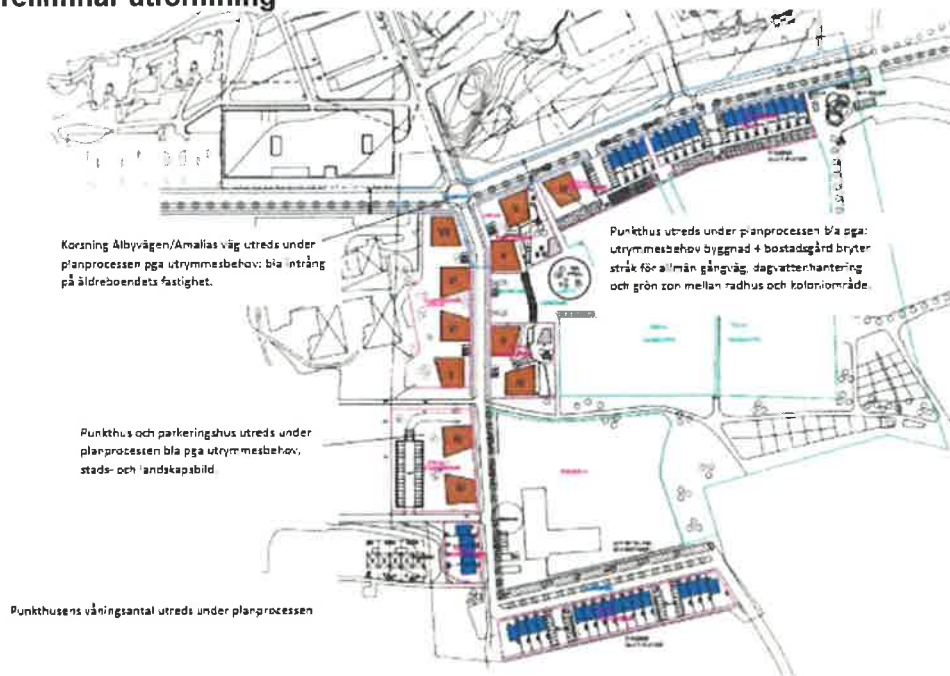
Preliminär omfattning av detaljplanen



Handwritten signature

bilaga 3

Preliminär utformning



Situationsplan



Vy längs Koloniparkens nya promenadstråk

Bilaga 3: Kärnvärden i gestaltning av punkthusen

Kort beskrivning av värdeskapande kvaliteter från markanvisningstävling 2016, koncept Bodla i parken:

- Punkthusen grupperar sig och skapar små platsbildningar längs den nya Kolonigatan.
- Entréer vänds mot gata och/eller platsbildning.
- Punkthusen har fria men besläktade former som ger en variation med igenkänning. Taklandskapet med sina vinklade former ger husen en karaktärsfull gestaltning som signalerar Albytäppan på långt håll och ger en positiv upplevelse på nära håll.
- Byggnadernas karaktäristiska asymmetriska former roteras på olika sätt, tydliga gavelmotiv skapas mot gata och plats, eller mot varandra som i ett samtal. När man rör sig i gatunivå upplevs en variation trots att husen är lika.
- Husen grupperar sig så att de ramar in korsningen mot Albyvägen på ett stadsmässigt sätt. På ett liknande sätt ramar husen in den nya Kolonigatan och skapar ett varierat och lekfullt gaturum med nischer för spännande möten.
- Volymerna varierar i höjd.
- Punkthusen grupperar sig kring den övre entréplatsen till kolonin. Husen på den västra sidan av Kolonigatan bildar en fond och bidrar till att rama in platsen.

Sammanfattning gjord av Åsa Samuelsson och Karin Larsson, Nyréns Arkitekter 2018-09-07.

Reviderad av Kommunen 2020-02-28.





Punkthus utreds under planprocessen bla pga: utrymmesbehov byggnad + bostadsgård bryter stråk för allmän gångväg, dagvattenhantering och grön zon mellan radhus och koloniområde.

Korsning Albyvägen/Amalias väg utreds under planprocessen pga utrymmesbehov: bla intrång på äldreboendets fastighet.

Punkthus och parkeringshus utreds under planprocessen bla pga utrymmesbehov, stads- och landskapsbild.

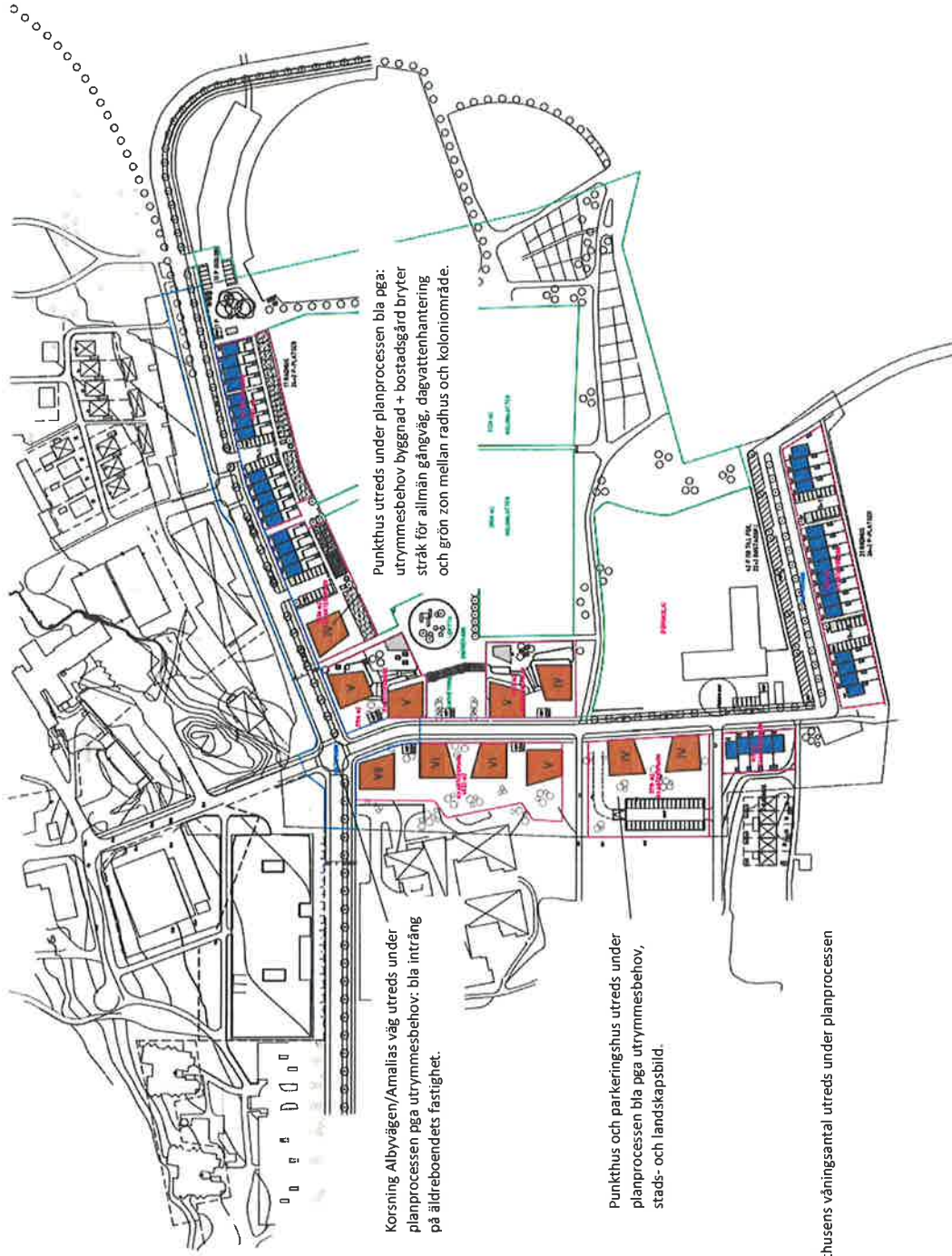
Punkthusens våningsantal utreds under planprocessen

PLAN ÖVERSIKT, SKALA 1:2000 (A3)
ALBYTÅPPAN

SKISS KVARTERSMARK/PARK/GATUMARK
2020-03-06

Nyréns Arkitektkontor

Kommunen rev 2020-06-17



Punkthus utreds under planprocessen bla pga: utrymmesbehov byggmad + bostadsgård bryter stråk för allmän gångväg, dagvattenhantering och grön zon mellan radhus och koloniområde.

Korsning Albyvägen/Amalias väg utreds under planprocessen pga utrymmesbehov: bla inträng på äldreboendets fastighet.

Punkthus och parkeringshus utreds under planprocessen bla pga utrymmesbehov, stads- och landskapsbild.

Punkthusens våningsantal utreds under planprocessen

PLAN ÖVERSIKT, SKALA 1:2000 (A3)

ALBYTÅPPAN

SKISS KVARTERSMARK/PARK/GATUMARK

2020-03-06

Myråns Arkitektkontor

Kommunen rev 2020-06-17