



Stefan Sköldén
Mark-exploateringschef
Telefon 08 555 010 74
stefan.skolden@nykvarn.se

Exploateringsavtal för del

av Baffeln 2 och 11 m.fl.

KS/2020:39

Förslag till beslut

Exempel och instruktion:

1. Exploateringsavtal med Baffeln 211 AB godkänns
2. Bevakningsavtal med Trafikverket godkänns
3. Under förutsättning av kommunfullmäktiges godkännande i 1 och 2 uppdras åt mark- och exploateringschefen att underteckna avtalen

Beslutsnivå

1. Kommunfullmäktige
2. Kommunfullmäktige
3. Kommunstyrelsen

Sammanfattning

I samband med att en ny detaljplan för fastigheterna Baffeln 2 och 11 m fl tas fram ska ett exploateringsavtal tecknas mellan kommunen och markägaren/exploatören för att säkerställa ett ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Detaljplanen innebär att flerbostadshus kan uppföras på kvartersmark men innebär endast små förändringar när det gäller allmän platsmark. Enligt avtalet ska exploatören bekosta hastighetsdämpande åtgärder på Maskinförarevägen samt viss ombyggnad av infarten till exploateringsområdet. Vidare ska exploatören överlåta allmän platsmark utan ersättning till kommunen samt bekosta all erforderlig fastighetsbildning.

Trafikverket kräver att ett avtal om sk bevakningsuppdrag tecknas mellan kommunen och Trafikverket med anledning av att planområdet ligger ca 50 meter från Svealandsbanan. Avtalet innehåller bl a krav på riskanalyser, sprängningsplaner och framtida genomförandeavtal. Skyldigheterna enligt avtalet överförs på exploatören enligt exploateringsavtalet.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse

Förslag till exploateringsavtal daterat 200806

Förslag till avtal om bevakningsuppdrag med Trafikverket daterat 200527



Beslutet skickas till

Akten

Mark och exploatering

Samhällsbyggnad

Bedömning

Ekonomiska konsekvenser

Förslaget medför inga direkta ekonomiska konsekvenser för investeringsbudgeten eller driftsbudgeten eftersom exploatören står för samtliga investeringar och de allmänna ytorna redan idag drifas av kommunen. Ytterligare ekonomiska konsekvenser för kommunen redovisas i tjänsteskrivelsen för detaljplanen.

Konsekvenser för barn och unga

Konsekvenserna presenteras i detaljplaneförslaget.

Ärendets beredning

Frida Nilsson
Kommundirektör

Stefan Sköldén
Mark- och exploateringschef

Exploateringsavtal

Mellan **Nykvarns kommun** (org.nr. 212000-2999), 155 80 Nykvarn, nedan kallad kommunen
och

Baffeln 211 AB (org.nr. 559047-6973) nedan kallad exploatören, träffas följande avtal om exploatering inom fastigheten.

Exploatörens kontaktperson är Yosef Fidan. Kommunens kontaktperson är Peter Nordström.

Exploateringen ska utföras i enlighet med förslag till ”Detaljplan för Baffeln 2 och 11 m fl”. Planområdet benämns nedan exploateringsområdet.

1. Förutsättningar

Parterna förutsätter att

- ovannämnda detaljplan antas av kommunfullmäktige senast 2020-12-31 genom beslut som vinner laga kraft
- kommunfullmäktige godkänner detta avtal senast 2020-12-31 genom beslut som vinner laga kraft

Om någon av dessa förutsättningar inte uppfylls är detta avtal till alla delar förfallet utan rätt till ersättning för någondera parten.

2. Anläggningar inom kvartersmark

Exploatören ansvarar för samtliga arbeten inom kvartersmark och dessa ska utföras i enlighet med den antagna detaljplanen. Exploatören är bl a medveten om sin skyldighet att plantera träd eller annan vegetation i enlighet med planbestämmelserna a1 och a2 samt n1 och n4.

3. Allmänna anläggningar

Kommunen utför allmänna anläggningar och åtgärder som erfordras för exploateringsområdets genomförande. Detta innebär:

- Hastighetsreducerande åtgärder på Maskinförarevägen
- Markering av passage för GC-bana, flytt av belysningsstolpe samt eventuella åtgärder på den nya infartsgatan
- Förstärkning av det allmänna dagvattennätet

Exploatören ska dock svara för och bekosta projektering samt genomförande av de återställande- och anslutningsarbeten som måste göras i allmän platsmark till följd av bolagets bygg- och anläggningsarbeten på exploateringsområdet.

4. Utförande och upphandling av allmänna anläggningar

Kommunen ansvarar för upphandling och utbyggnad av de allmänna anläggningarna. Parterna är överens om att samverka för att nå bästa resultat tidsmässigt, funktionellt och ekonomiskt.

2020-08-06

5. Exploateringsbidrag och betalning

Exploatören ska till kommunen erlægga ett exploateringsbidrag för utbyggnad av allmänna anläggningar och åtgärder som utförs av kommunen enligt punkt 3. Bidraget ska motsvara kommunens faktiska kostnader för anläggningarnas utförande med andelstal enligt nedan.

- Exploatörens andel i hastighetsreducerande åtgärder på Maskinförarevägen är 100 %
- Exploatörens andel i markering av passage för GC-bana, flytt av belysningsstolpe samt eventuella åtgärder på den nya infartsgatan är 100 %
- Exploatörens andel i förstärkning av det allmänna dagvattennätet är 0%

Utöver kostnader för den upphandlade entreprenaden ska exploatören stå för samtliga kostnader för projektering, upphandling, projektledning, byggledning och besiktning.

Exploatören ska även stå för samtliga kostnader som åsamkas av kommunens avtal med Trafikverket om bevakningsuppdrag samt eventuella följdavtal, se § 11.

6. Marköverlåtelse

De delar av Baffeln 2 som enligt detaljplanen utgör gatumark överförs utan ersättning till fastigheten Nykvarn 1:34.

De delar av den samfällda marken Nykvarn s:15 som enligt detaljplanen ska utgöra gatumark avser kommunen att lösa in med äganderätt. Värderingen av marken sker genom lantmäterimyndighetens försorg. Kostnaderna för detta, båda kostnaderna för marklösen samt fastighetsbildningen, ska exploatören stå för. Kommunen fakturerar exploatören dessa kostnader inom en månad från det att kommunen betalat dessa.

7. Fastighetsbildning

Exploatören ansöker om samt bekostar lantmäteriförrättningar för avstyckning och eventuella övriga fastighetsbildningsåtgärder inom kvartersmark. Kommunen ansöker om och exploatören bekostar fastighetsbildningsåtgärder inom allmän platsmark.

8. Ledningar inom exploateringsområdet

Exploatören bekostar all eventuell ledningsflytt inom och i anslutning till exploateringsområdet som uppkommer p.g.a. exploateringen.

9. Parkering inom kvartersmark

Exploatören ansvarar för att de krav som ställs i var tids gällande parkeringsnorm uppfylls.

10. Ledningsrätt och servitut

Exploatören upplåter för kommunen eller den som kommunen sätter i dess ställe rätt att utan ersättning nyttja områden för att anlägga, underhålla och förnya underjordiska ledningar inom u-områden i detaljplanen samt område för tekniska anläggningar, E-område.

I händelse av att u-område ej tillskapas i detaljplanen för de kommunala ledningarna inom kvartersmark ska ett avtalsservitut tecknas mellan parterna där de kommunala ledningarnas läge och åtkomst säkerställs.

2020-08-06

11. Avtal med Trafikverket

Kommunen ska teckna avtal med Trafikverket avseende bevakningsuppdrag för utbyggnad av detaljplanen. Avtalet reglerar åtgärder och ansvar till följd av genomförandet av detaljplanen som kan påverka närliggande järnväg.

Exploatören ska ge Trafikverket möjlighet till att granska och lämna synpunkter på underlag som rör exploateringen inom kvartersmarken i Exploateringsområdet enligt avtalet. För arbeten inom hela Exploateringsområdet ska exploatören ansvara för och bekosta samtliga åtaganden enligt avtalet samt eventuella följdavtal. Kostnadsansvaret gäller både kostnader som redovisas i avtalen samt kostnader för kommunens kontroll av att avtalen efterlevs under hela exploateringsprocessen. Avtalet om bevakningsuppdrag bilägges.

12. Fornlämningar

Det åligger exploatören att tillse och bekosta undersökning samt borttagande av eventuella fornlämningar inom exploateringsområdet.

13. Förorenad mark inom området

Exploatören ska inom hela exploateringsområdet vid behov ombesörja och bekosta erforderlig utredning och undersökning om eventuella markföroreningar.

14. Anläggningsavgift för vatten och avlopp

Exploatören alternativt tomtägaren erlägger anläggningsavgift för vatten- och avlopp enligt den taxa som är aktuell när förbindelsepunkt har upprättats. Betalningsskyldig är den som äger fastigheten när förbindelsepunkt upprättats.

15. Dagvatten

Exploatören ansvarar för att dagvattenanläggningar för kvartersmarken utförs i enlighet med den dagvattenutredning som är utförd i samband med detaljplanens framtagande.

Kommunen ansvarar för att dagvattenanläggningar för allmän plattsmark utförs i enlighet med den dagvattenutredning som är utförd i samband med detaljplanens framtagande.

16. Säkerhet

För rätta fullgörandet av exploatörens skyldigheter som avser allmänna anläggningar ska exploatören ställa säkerhet som kommunen kan godkänna till ett belopp om en miljon (1 000 000) kronor. Säkerheten ska erläggas senast i samband med att startbesked för byggnationen erhållits.

17. Överlåtelse av avtal

Parterna får ej överlåta detta avtal på annan, utan den andra partens skriftliga godkännande.

18. Tvist

Tvist mellan kommunen och exploatörerna med anledning av detta avtal avgörs i allmän domstol.

19. Tillägg och ändringar

Tillägg och ändringar till detta avtal ska vara skriftliga och undertecknade av bägge parter för att vara giltiga.

Detta avtal har upprättats i två exemplar varav parterna tagit var sitt.

Nykvarn den

Nykvarn den

För Nykvarns kommun

För Baffeln 211 AB

.....

.....

.....

Bilaga: - avtal med Trafikverket gällande bevakningsuppdrag för utbyggnad av detaljplanen

Avtal

Gällande bevakningsuppdrag för utbyggnad av detaljplan Baffeln 2 och 11 m.fl., Nykvarns kommun

Mellan Trafikverket Region Stockholm (Trafikverket) organisationsnummer 202100-6297 och Nykvarns kommun org.nr. 212000-2999 träffas följande avtal inför kommande bevakningsuppdrag.

§ 1 Syfte och bakgrund

Syftet med detta avtal är att reglera respektive parts åtagande och finansiella ansvar för följande bevakningsuppdrag. Avtal avser åtgärder intill järnvägsanläggning, Svealandsbanan som Trafikverket äger och ansvarar för.

Nykvarns kommun har upprättat en detaljplan för Baffeln 2 och 11 m.fl. Detaljplanens syfte är att möjliggöra byggrätter för bostadsändamål i flerbostadshus. Flerbostadshusen utgörs av tre stycken trevåningsbyggnader med inredningsbar vind. I enighet med yttrande inför antagande anser Trafikverket att ett bevakningsuppdrag krävs.

§ 2 Omfattning

Då planområdet ligger 45-50 meter från Svealandsbanan kan byggande av fastigheter i enighet med detaljplanen komma att påverka riksintresset Svealandsbanan då man kommer att spränga 45-70 meter bort från banområdet.

Inom bevakningsuppdraget ska följande tas fram som berör eventuella sprängningar och schakter.

- Riskanalys för risker för själva sprängningen. Särskilt fokus på risker gentemot järnväg, stensprut etc.
- Riskanalys för geotekniska risker. Särskilt fokus på risker gentemot järnväg, sättningar, stabilitet, rörelser etc.
- Åtgärdsplaner/kontrollplaneprogram för de risker som framkommer av ovanstående riskanalyser, t.ex. sprängningar och spontning vid schakter.
- Sprängningsplaner som visar omfattning av sprängningarna. Tidplan för de planerade sprängningarna.

Projektering och utförande av eventuella skydds- och förstärkningsåtgärder i Trafikverkets anläggningar ska baseras på en riskanalys; för byggnadsarbeten inom 20 m, och sprängningsarbeten inom ett avstånd av 100 m från berörd anläggning. Trafikverket ska ges möjlighet att granska och lämna synpunkter på handlingarna.

Andra förhållanden kan också behöva regleras. Bland annat ska en riskanalys tas fram för att hantera risker förenade med byggkranar nära spår.

402

Ärendenummer	
Trafikverket	TRV 2020/59692

Kommunen ska anlita en SoS-planerare (Skydds- och säkerhetsplanerare) för att göra en riskbedömning.

Trafikverket BAS-U ska informeras om arbetet.

§ 3 Kommande avtal

Detta avtal utgör underlag för ett mer detaljerat genomförandeavtal mellan Nykvarns kommun och Trafikverket. Genomförandeavtalet ska reglera finansiering och ansvar, byggnadstekniska detaljer som har till syfte att säkerställa järnvägsanläggningen under byggnationstiden, garantitider, kontrollprogram, riskanalysutredning även fråga om tågföreseningar och annat där tillhörande kan komma att regleras i kommande avtal.

§ 4 Trafikverkets bevakningsuppdrag

Arbetena ska utföras i samråd med Trafikverket som utser en speciell projektledare för detta.

Trafikverket ansvar i bevakningsuppdraget utgår från att vara kontaktperson och samrådande part gentemot Nykvarns kommun under projektet. Uppdraget består huvudsakligen av att granska handlingar, utföra platsbesök, delta i syner/besiktningar som berör Trafikverkets anläggningar, vid behov medverka i byggmöten samt förhandla genomförandeavtal.

Nykvarns kommun behåller under hela uppdraget sitt byggherreansvar.

Trafikverkets projektledare är:

Stefan Norgren, stefan.norgren@trafikverket.se mobil: 070-573 15 01

§ 5 Ansvar

Trafikverkets ansvar i bevakningsuppdraget utgår från att vara kontaktperson och samrådande part gentemot Nykvarn kommun under projektet. Uppdraget består huvudsakligen av att granska handlingar, utföra platsbesök, delta i syner/besiktningar som berör Trafikverkets anläggningar, vid behov medverka i byggmöten.

Nykvarn kommun bibehåller under hela uppdraget sitt byggherreansvar enligt PBL (SFS 2010:900).

§ 6 Ekonomi

Var part står till fullo för sina egna kostnader härrörande till detta bevakningsuppdrag ifall inget annat avtalats parterna sinsemellan.

§ 7 Tidplan

Arbetena som berör Trafikverket bedöms starta under 2021. En projekteringstidplan ska upprättas av Nykvarns kommun och delges Trafikverket inledningsvis i bevakningsuppdraget.

§ 8 Giltighet

Ärendenummer	
Trafikverket	TRV 2020/59692

Detta avtal är giltigt endast under förutsättning att båda parter godkänt och skrivit under avtalet, samt att detaljplanen antas av kommunfullmäktige.

§ 9 Övrigt

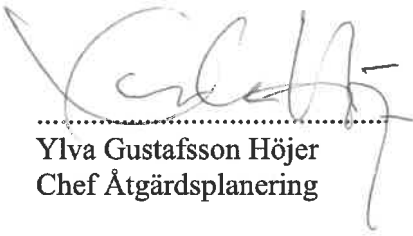
Nykvarns kommun får inte överlåta sina rättigheter och skyldigheter enligt detta avtal på någon annan, utan Trafikverkets skriftliga medgivande.

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar, varav parterna erhållit var sitt.

Nykvarn 2020-
Nykvarns kommun

Solna 2020- 05.29
TRAFIKVERKET
REGION STOCKHOLM

.....
Stefan Skölden
Mark- och exploateringschef


.....
Ylva Gustafsson Höjer
Chef Åtgärdsplanering



§ 35

Ärenden till kommunstyrelsens sammanträde den 15 september 2020

Kommunstyrelsens arbetsutskotts beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta att anta förslagen så som sina egna i enlighet med förvaltningens förslag med undantag för de ärenden där annat anges (*kursiv stil*). *Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar överlämna ärendet utan eget förslag till ställningstagande.*

Sammanfattning av ärendet

Allmänna ärenden

Stockholm Syd Mörby – Nykvarns område för näringsliv och utveckling

Dnr KS/2020:97

Sammanträdestider 2021

Dnr KS/2020:389

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar överlämna ärendet utan eget förslag till ställningstagande.

Lokal överenskommelse med föreningslivet på remiss

Dnr KS/2020:410

Revidering av vård- och omsorgsplan för Nykvarns kommun

Dnr KS/2020:400

Drar ut ärendet med medskickat, behövs detta dokument

Kommunfullmäktiges program för uppföljning och insyn av verksamhet som bedrivs av privata utförare

Dnr KS/2020:405

Redovisning av kommunalt partistöd 2019 och utbetalning av partistöd 2021

Dnr KS/2020:286

Ekonomiska ärenden

Månadsuppföljning augusti 2020

Dnr KS/2020:7

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar överlämna ärendet utan eget förslag till ställningstagande.

Samhällsbyggnadsärenden

Exploateringsavtal för del av Baffeln 2 och 11

Dnr KS/2020:39



Detaljplan Baffeln 2 och 11 - Antagande

Dnr KS/2015:337

Planbesked för del av Nykvarn 1:35 (Bågskytt)

Dnr KS/2020:86

Drar ur ärendet från kallelsen.

Planbesked Näsby 4:3 (Finkarby 4:4)

Dnr KS/2020:291

Granskning Ströpsta 3:94

Dnr KS/2016:302

Motioner och medborgarförslag

Svar på motion, Utbyggnad av Hökmossebadet

Dnr KS/2018:546

Svar på motion, Senarelägga arbetet med detaljplan Hökmossebadet 1 b

Älgbostad

Dnr KS/2018:30

Svar på medborgarförslag, Utöka antalet parkeringar vid Hökmossebadet

Dnr KS/2019:407

Svar på medborgarförslag, Restaurera Älgbostad

Dnr KS/2018:617

Drar ur ärendet från kallelsen.

Yttranden

Remissvar: Begäran om yttrande avser en ny luftledning från Långbro till

Almnäs i Nykarvns kommun, nätkoncession för linje (2019-102327)

Dnr KS/2020:361

**Remissvar: Betänkande Högre växel i minoritetspolitiken - Stärkt samordning
och uppföljning (SOU 2020:27)**

Dnr KS/2020:404

Beslutet expedieras till

Akten

Kommunstyrelsen



Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande