



Markanvisningsavtal

Timrå kommun, 212000-2395
861 82 Timrå, nedan kallad
Kommunen

Acasa Bostad AB, 559058-1699
c/o Innerstadsspecialisten
Nytorpögatan 23 B,
116 40, Stockholm, nedan kallat
Bolaget

1. Markanvisning

1.1 Inledning

Området

Området, som är beläget centralt i Bergforsen, består av del av en obebyggd bygggrätt om två våningar omfattande totalt ca 4 000 kvm byggbar mark. Detaljplanen ger i dagsläget en maximal bygggrätt om ca 8 000 kvm BTA.

Detaljplanen för området, S130, medger bostäder i två våningar med en maximal bygggrätt om 8 000 kvm BTA. Exploateringsgraden uppgår till ca 15 % byggnadsarea per fastighet.

1.2 Bostadsprojektet

Bolaget planerar ett projekt om ca 72 hyreslägenheter. Byggnationen kommer i första hand att byggas som en etapp men kan också komma att delas upp i två etapper.

Projektet kommer att ansöka om investeringsstöd och energibonus hos Länsstyrelsen. Huvudmålgrupp är hyresgäster + 50 som flyttar från sin villa i närområdet.

Husen kommer byggas i två våningar med hiss och huvudsakligen bestå av 3-4 rok, se bilaga 1-2.

För att möjliggöra Bolagets planer behöver marken avstyckas.

1.3 Avtalsområde, kvarter, fastighet

Markanvisningen avser del av Timrå Bergforsen 1:150 (ca 16 000 kvm), nedan kallad Fastigheten (bilaga 3).

1.4 Markpris

Enligt gällande markanvisningspolicy säljs anvisad mark för bostäder till marknadspris.

Marknadspriset utgår ifrån färdiga bygggrätter enligt detaljplan (kr/BTA eller motsvarande) samt maximal försåld bygggrätt.

kr



Inför försäljning ska byggrätten värderas av oberoende värderare.

1.5 Markanvisning

Genom tecknande av detta avtal erhåller Bolaget en markanvisning avseende Fastigheten. Avtalet gäller under ett år från avtalets undertecknande med möjlighet till förlängning efter beslut i kommunstyrelsen. En förutsättning för förlängning är dock att Bolaget aktivt drivit projektet under hela perioden och att förseningen inte beror på Bolaget.

1.6 Markanvisningsavgift

Bolaget åtar sig att, i direkt anslutning till avtalets undertecknande, erlägga markanvisningsavgift om 1 % av nuvarande markvärde. Bolaget ska därför erlägga 19 600 kr i markanvisningsavgift.

Avgiften betalas genom särskilt utsänd faktura.

1.7 Fastighetens förvärv

Under markanvisningens löptid kommer ett överlåtelseavtal att förhandlas fram mellan parterna.

1.8 Tillträde – mindre åtgärder

Bolaget får i och med avtalets undertecknande tillträde till Fastigheten avseende mindre åtgärder som inte kräver omfattande återställningsarbeten. Det kan exempelvis handla om utökade sonderingar avseende geoteknik eller kontrollundersökningar avseende föroreningar.

1.9 Överlåtelse av markanvisning

En markanvisning får inte överlätas utan Kommunens skriftliga godkännande. Godkännande ska ges för överlåtelse till för exploateringen skapat dotterbolag.

2. Genomförande

2.1 Detaljplan

Gällande detaljplan är: 2262-P79/05111 (S130) med tillhörande handlingar, plankarta bilaga 4.

Detaljplanen innehåller en bestämmelse (§5 Exploatering av bebyggelseområde) som innebär att den befintliga fastigheten, Bergeforsen 1:150, inte får indelas i mer än en tomt.

Under markanvisningens löptid ska parterna undersöka om bestämmelsen omöjliggör en avstyckning i enlighet med markanvisningsavtalet. Om så är fallet ska Kommunen antingen göra en mindre planändring på Bolagets bekostnad (där bestämmelsen upphävs) eller så förvärvar Bolaget hela Bergeforsen 1:150.

2.2 Utbyggnad kvartersmark

Bolaget ansvarar för och bekostar utbyggnad av kvartersmarken. Tillträde till Fastigheten ges när överlåtelseavtalet är undertecknat och köpeskilling erlagd.

leF



2.3 Fastighetsbildning

Fastighetsbildning sker genom avstyckning.

Kommunen ansöker om avstyckning av Fastigheten. Bolaget bekostar behövlig fastighetsbildning.

2.4 Byggnadsskyldighet

Överlåtelseavtalet kommer att innehålla en byggnadsskyldighet som Bolaget måste infria inom en viss period efter överlåtelse av Fastigheten.

2.5 Vatten, avlopp och dagvatten – utförande

Fastigheten är belägen inom verksamhetsområde för vatten, avlopp och dagvatten, vilket ger Bolaget en rätt att ansluta Fastigheten. MittSverige Vatten AB är VA-huvudman i kommunen.

2.6 Geotekniska förutsättningar och föroreningar

Enligt kartunderlag från SGU består det översta jordlagret av älvsediment, sand med ett skattat jorddjup till berg om 5-50 meter.

Någon provtagning eller liknande avseende föroreningar har inte genomförts.

2.7 Servitutsavtal g/c-väg

Utefter Blomkålgatan löper en g/c-väg som till stor del är belägen på Fastigheten. Under markanvisningens löptid ska Kommunen säkra servitutsrättighet för gc-vägens nuvarande läge.

3. Giltighet

3.1 Avtalets upphörande och skadestånd

Avtalet upphör per automatik ett år efter avtalets undertecknande om det inte förlängs av kommunstyrelsen dessförinnan eller övergår i ett överlåtelseavtal mellan parterna.

Om Kommunen bedömer att Bolaget inte arbetar med genomförandet av projektet i den takt som detta avtal föreskriver kan markanvisningen återtas efter beslut i kommunstyrelsen.

Ingendera av parterna har rätt till skadestånd eller annan ersättning för skada som kan uppstå i anledning av detta avtals tillämpning.

Om Bolaget avbryter det pågående projektet återfås inte erlagd markanvisningsavgift. Projekt som avbryts ger inte Bolaget rätt till skadestånd eller ny markanvisning som kompensation.

3.2 Övriga villkor

I övrigt gäller markanvisningspolicy i tillämpliga delar, bilaga 3.

Som villkor för detta avtals bestånd gäller:

EF



- Att kommunstyrelsen beslutar om direktanvisning samt godkänner markanvisningsavtalet i huvudsak.

3.3 Tvist

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

Timrå / -2020

Solna Timrå 13./8. -2020

TIMRÅ KOMMUN

ACASA BOSTAD AB

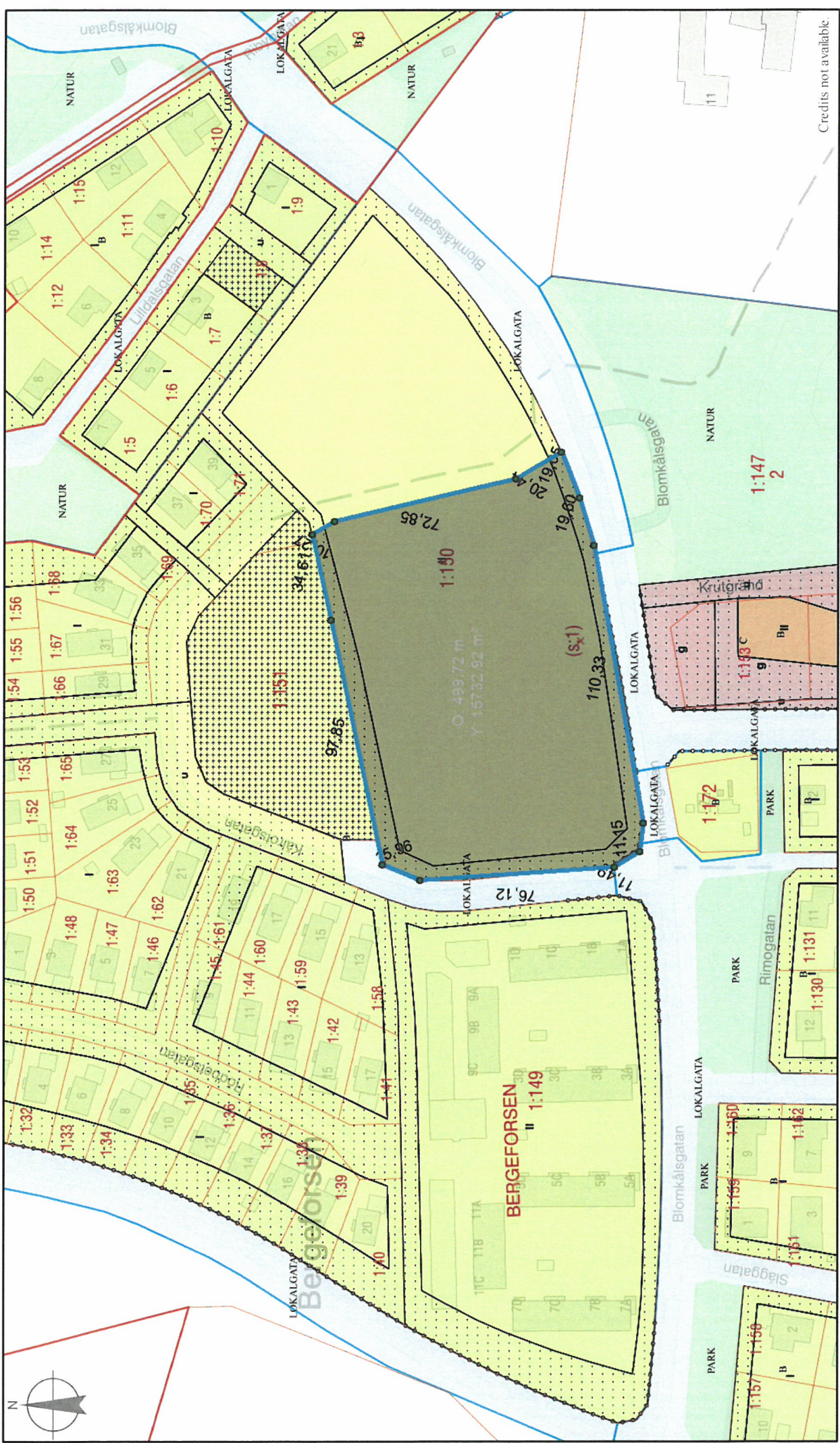
.....
Kourosh Farhang





Mark- och exploateringskartan

augusti 12, 2020



Del av Bergforsen 1:150

1:2 000

150 [m]

100

50

0

50

100

150

200

250

300

350

150



FÖRSLAG TILL ÄNDRING AV
STADSPLAN FÖR DEL AV R₁, LUNDE
(BERGEFFORSEN)
TIMRÅ KOMMUN
VÄSTERNORRLANDS LÄN
TIMRÅ 6 NOV 1978

Erik Vagn Christensen
ERIK VAGN CHRISTENSEN
ARKITEKT SÄR

- BETEKNINGAR**
- GRÄNSER FÖR BEHOV
 - GALLANDE OMRÅDESGRÄNS BEHÖG I.M. UTANFÖR OMRÅDET
 - GALLANDE BESTÄMMELSEGRÄNS AVSEDD ATT BIBEHÅLLAS
 - GALLANDE OMRÅDESGRÄNS AVSEDD ATT BIBEHÅLLAS
 - GALLANDE BESTÄMMELSEGRÄNS AVSEDD ATT UTÖKA
 - GALLANDE BESTÄMMELSEGRÄNS AVSEDD ATT UTÖKA
 - BESTÄMMELSEGRÄNS
 - GRÄNSLINJER E.J. AVSEDDA ATT FÄSTLÄGGLAS
 - FÖREDD MOT UFIKART. INRÄDBRÄCK MED P.L. MARKERAR FÖRBEDRETS SUIT
- OMRÅDESBETEKNINGAR**
- BYGGNADSKVARTER
 - PARK
 - B OMRÅDE FÖR BOSTÅNSANDAMÅL
 - B.F OMRÅDE FÖR BOSTÅNSANDAMÅL, FRISTÄNDE HUS
 - BT OMRÅDE FÖR VARNBEREDNING
 - ÖVRIGTA BETECKNINGAR AVSEDDA ATT FÄSTLÄGGLAS
 - MARK SOM INTE FÄR BEHOV
 - LENNINGSONDRÅDE
 - 0 GALLANDE OMRÅDE FÖR ALLMÄN GÅNGSVÄG
 - 1.00 GALLANDE GÄTTUDD AVSEDD ATT UTÖKA
 - +0.00 GÄTTUDD
 - 1.11 ANTAL VÄNNINKAR
 - 0000 BRÖGDANDSYTA I KVADRATER

GRÄNS FÖR OMRÅDE SOM UTOMKANTEN SÄKRA FÄSTLÄGGLAS
ENLÖT LÄNSSTYRELSENS BESLUT M/9 79-11
AV PROTOKOLLET BETYGG I TÄNSTEN
Erik Vagn Christensen
Tjänste Grupp

1979-05-11 FÖREKÄNDELSE 1 Kvalitet 1 Yks-
sörrens lag om omf. av skattdom.
Inmellan 1979-12-27
Bilagets könrif
2262-79/0511

GRINDKARIA
ÖVER DEL AV
R1 OCH LUNDE BYAR
TIMRÅ SOCKEN OCH KOMMUN
VÄSTERNORRLANDS LÄN

Upprättad år 1975 av Sundsvalls länsmästerdistrikt

Bengt Nilsson
Bengt Nilsson
ingenjör

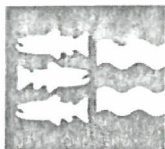
Skala 1 : 2000

BETEKNINGAR

- Byggnaden och/eller annan användning
- Stort
- Medel
- Kl. (K)
- Stor
- Grav
- Grav
- Väg med ripp eller andra typer
- Yttre och inre gränslinjer under marknivå
- Vatten
- Vatten
- Strömlinje
- Högskiva
- Polygonpunkt
- Gränslinje
- Brottsbeteckning
- Fastighetsnummer
- Sambandslinje
- Avgränsning av samma fastighet eller delar
- Avgränsning av delar av samma fastighet
- Förslagsområde

BR

Kopia



Länsstyrelsen
Västernorrlands län
Planenheten
Tf bitr länsark E. Mill

BESLUT

1 (2)

1979-05-11

11.082-1-79

Byggnadsnämnden i Timrå kommun

861 00 TIMRA

Fastställelse av ändring av stadsplan för del av Ri, Lunde (Bergeforsen), Timrå kommun

Byggnadsnämnden i Timrå kommun har för länsstyrelsens prövning överlämnat ett av byggnadsnämnden 1978-12-20 antaget förslag till ändring av stadsplan för del av Ri, Lunde, (Bergeforsen).

Antagandebeslutet grundar sig på ett bemyndigande av kommunfullmäktige 1978-12-28.

Förslaget innefattar stadsplanebestämmelser och karta upprättade av arkitekt SAR Erik Vagn Christensen 1978-11-06. Till förslaget har även fogats en beskrivning.

Under utställningstiden inkom skrivelse från Statens Järnvägar (SJ) och från Per Harald Dahlberg. Dessa har beretts tillfälle att ånyo yttra sig i ärendet.

Svar har inkommit från Dahlberg och SJ. Dahlberg har därvid framfört att han inte har några erinringar mot detta planförslag

Länsstyrelsen gör följande bedömning.

Planförslaget innebär en ändring av en del av stadsplan fastställd 1978-07-04. Den föreslagna bebyggelsen i området avses enligt planförslaget uppföras inom s k storkvarter i stället för i traditionella kvarter längs entrégator som i den fastställda planen.

Samtliga kvarter i den fastställda planen kunde matas från väster. Av beskrivningen till nu aktuellt planförslag framgår att storkvarteret avses matas dels från väster, dels från öster. En matning av området från öster är f n mycket olämplig och kan inte accepteras innan väg 330 byggs ut i ny sträckning norr om planområdet. Risk finns annars såsom SJ påtalat, att befintliga plankorsning över järnvägen vid Forsmo kommer att utnyttjas som tillfartsväg till området. Vid samråd med kommunen har framkommit olika möjligheter att förhindra att befintliga vägar öster om området utnyttjas som tillfartsvägar.

Länsstyrelsen förutsätter att dels storkvarteret utbyggs västerifrån dels att åtgärder vidtas, i samråd med SJ, för att förhindra tillfart från öster till området.

./.

Kopia av SJ:s skrivelse 1979-03-01 bifogas till byggnadsnämnd och kommunfullmäktige.

2262-P79/05111

EF

1979-05-11

11.082-1-79

De av Sjö framförda synpunkterna bör inte utgöra hinder för fastställelse av planförslaget. Den östligaste delen av föreslagna gata norr om fastigheten Rii 1:221 bör dock undantas från fastställelse.

Länsstyrelsen fastställer förslaget med stöd av 26 § byggnadslagen. Från fastställelsen undantages ett område som på kartan utmärks med blå heldragen linje.

Kartan förses med bevis om fastställelsen.

./.

Besvär till bostadsdepartementet enligt bilagd blankett PLY nr 3.

Vid den slutliga handläggningen av detta ärende, i vilket t f länsarkitekt Lars Nilsson beslutat och t f bitr länsarkitekt Eva Mill varit föredragande, har även deltagit länsassessor Olle Fernström, byrådirektör Kenneth Sihver och vägingenjör Karl-Halvar Sandberg.

Lars Nilsson

Eva Mill

Underrättelse till:

Per Harald Dahlberg, Box 901, 860 33 BERGEFORSÉN
Sj, Landsvägsallén 6, 852 38 SUNDSVALL

Kopia till

Statens Planverk

Kommunfullmäktige + kopia av Sjö:s skrivelse 1979-03-01

PE

LE

FBII Y 2

Sj Centralförvaltningen, B Johnsson, 105 50 STOCKHOLM

Akten 2 ex

Bestyrkes *MBÖL*

im/

KP

UTSTÄLLNINGSEXEMPLAR

110-
Länstyrelsen i Västernorrland
den 20/12/78
Länstyrelsen

FÖRSLAG TILL ÄNDRING AV STADSPLAN
FÖR DEL AV RI, LUNDE (BERGEFORSÉN)
TIMRÅ KOMMUN, VÄSTERNORRLANDS LÄN
UPPRÄTTAT I TIMRÅ 1978-11-06

Tillhör länstyrelsens i Västernorrlands län
beslut 1979-05-11
i ärende 11. 082-1-79
Beslutet har vunnit laga kraft.

BESTÄMMELSER

§1 PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING

Bebyggelse
2202-D 71/10811

- 1 mom. Byggnadskvarter
- a) Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.
 - b) Med Bv betecknat område får användas endast för värmecentral.

§2 MARK SOM ICKE ELLER I ENDAST MINDRE
OMFATTNING FÅR BEBYGGAS

- 1 mom. Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.
- 2 mom. Med korsprickning betecknad mark får bebyggas endast med anordningar för lek.

§3 SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE
OMRÅDEN FÖR ALLMÄN TRAFIK OCH FÖR
ALLMÄNNA LEDNINGAR

- 1 mom. Inom med x betecknad del av byggnadskvarter får icke vidtas anordningar som hindrar att området används för allmän gångtrafik.
- 2 mom. På med u betecknad mark får icke vidtas anordningar som hindrar framdragande och underhåll av underjordiska allmänna ledningar.

§4 BYGGNADSSÄTT

Med F betecknat område får bebyggas endast med hus som uppförs fristående.

EF

§5 EXPLOATERING AV BEBYGGELSEOMRÅDE

Inom med siffra i rektangel betecknat område får bebyggelse uppföras med högst den sammanlagda byggnadsyta som siffran anger. Sådant område får icke indelas i mer än en tomt.

§6 EXPLOATERING AV TOMT

1 mom. På tomt som omfattar med F betecknat område får endast en huvudbyggnad och ett fristående uthus eller annan gårdsbyggnad uppföras.

2 mom. På med F betecknat område får huvudbyggnad icke inrymma mer än en bostadslägenhet. I gårdsbyggnad får boningsrum icke inredas.

§7 BYGGNADS UTFORMNING

På med I eller II betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än resp. 4,4 och 7,6 meter.

§8 UTFARTSFÖRBUD

Utfart får icke anordnas över områdesgräns som även betecknats med ofyllda cirklar.

Tönå 1978-11-06

Erik Vagn Christensen

Erik Vagn Christensen

Ark SAR

KF

UTSTÄLLNINGSEXEMPL

110.

Tillhör länstyrelsens i Västernorrlands län
beslut 1979-05-11
i ärende II. 602-1-72
Beslutet har vunnit laga kraft.

FÖRELAG TILL ÄNDRING AV STADSPLAN
FÖR DEL AV RI, LUNDE (BERGEFORSSEN) 1979-05-30
TIMRÅ KOMMUN, VÄSTERNORRLANDS LÄN
UPPRÄTTAT I TIMRÅ 1978-11-06

Nicette Klöber
2202 - P 21/05 111

BESKRIVNING

Antaget av Timrå byggnadsnämnd
den 20/12-78 enligt av protokollet,
betygar i tjänsten

Tobias Brände

PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget i Bergeforsen strax väster om E4 och Ostkustbanan, c:a 800m norr om Bergeforsens kraftverk, och 200m norr om länsväg 330. Planområdet har avgränsats till att gälla endast den del av den tidigare fastställda planen där behovet av ändring blivit aktuellt.

Areal

Planområdets areal är 12,8ha, varav 1,1ha planläggs för första gången.

PLANERINGSPÖRUTSÄTTNINGAR

Befintliga planer

Planområdet är i region-plan för Sundsvall - Timrå 1970 redovisat som område för bostadsändamål. Region-planen är antagen av kommunfullmäktige.

I den fastställda stadsplanen 1978-07-04 är området utlagt för bostadsändamål, samt friliggande småhus.

Övrig bestämmelser

Några förordnanden enligt naturvårdslagen finns inte inom området.

Kommunala ställningstaganden

Som program för planen gäller att södra delen av området skall inrymma tvåplans flerfamiljshus byggt i den kommunala bostadsstiftelsens regi och den norra enskilt ägda friliggande småhus. Planen skall utformas som storkvarter för att samtliga kostnader för gator och ledningar

KF

och områdesgemensamma anläggningar skall kunna delas av de boende inom området.

Befintliga förhållanden

Terräng mm.

Området är i det närmaste plant på nivån c:a +30m. Strax väster och sydost om planområdet finns ett par mindre bergknallar på upp till nivån +60m. Området är bevuxet med tallskog och marken består av nästan ren sedimenterad sand som är självdränerande.

Bebyggelse

Planområdet är obebyggt. Områdena kring nuvarande Lundevägen och Ribygatan omedelbart söder om planområdet är bebyggda med företrädesvis egnahem av vilka större delen har tillkommit på 1930- och 40-talen. Här finns även Folkets hus, pensionärshem i 2-vånings hyreshus, frikyrkolokaler, skola och lekskola, samt ett par livsmedelsbutiker.

Vägar och trafik

Inom och i anslutning till planområdet finns endast några få vägar av lägre standard, främst till den befintliga bebyggelsen öster om planområdet.

Ledningssystem

Planområdet genomkorsas av en kommunal vatten- och avloppsledning.

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet är i kommunens ägo.

PLANFÖRSLAG

Allmänt

Planförslaget innebär att typ och omfattning av bebyggelse i huvudsak är oförändrade från gällande plan. De sammanbyggda småhusen ersätts med tvåplans flerfamiljshus. Ändringen innebär att marken för tillkommande bebyggelse lagts ut som sk. stor-

KK

Fvarteren som i sin tur indelats i tre delar A - C.

Bostäder

Områdets två södra delar A och B avses bebyggas med tvåplans flerfamiljshus i den kommunala bostadsstiftelsens regi. Inom dessa delar har huslägen mm inte fastlagts. Den norra delen avses bebyggas med gruppbyggda småhus i kommunal regi.

Antal lägenheter i flerfamiljshus:

A c:a 60 lgh.

B c:a 80 lgh.

140 lgh.

Antal friliggande småhus:

C c:a 35 hus.

Värmecentral

I områdets södra del har ett område för en värmecentral lagts ut.

Lekytter, mm.

En gemensam lekplats föreslås centralt i planområdet. Arealen är c:a 6000m², och gångavståndet är max 200m från samtliga hus inom planområdet. Väster om planområdet finns ett större grönområde för rekreation.

Trafik

Planområdet trafikmatas från väster och öster. Från väster via en matargata mellan Lundevägen och det framtida läget på länsväg 330, från öster direkt från väg 330. Entrégatorna inom området ligger på kvartersmark vilket innebär att skötsel och underhåll åvilar fastighetsägarna inom området genom en gemensamhetsanläggning. För gångtrafik genom området har två x-områden lagts ut. Det ena området sammanfaller med ett u-område där kommunen idag har va-ledningar.

Parkering inom området sker på kvartersmark, i del A och B i form av gemensamma parkeringar, i del C på varje tomt.

KF

Buller

Skyddsområden för vägtrafikbuller har lagts ut längs väg 330:s framtida läge med 30m och längs den västra matargatan med 15m från vägområdet.

PLANGENOMFÖRANDE

Huvudman

För plangenumförandet kommer kommunen att stå som huvudman.

Gemensamhetsanläggningar

För förvaltning av gemensamma områden inom planen avses olika gemensamhetsanläggningar enligt lagen om gemensamhetsanläggningar bildas. För den områdesgemensamma lekplatsen och gångvägarna bildas en gemensamhetsanläggning där samtliga fastigheter ingår med andel efter antalet lägenheter.

Entrégator och va-ledningar fram till tomtgräns inom del C förvaltas av en särskild gemensamhetsanläggning.

SAMRÅD

Samråd under planarbetets gång har ägt rum med länsstyrelsen angående planens utformning och med Fastighetsbildningsmyndigheten angående behovet och utförandet av gemensamhetsanläggningar.

Samrå 1978-11-06

Erik Vagn Christensen
Erik Vagn Christensen
Ark SAR

EF