

## MARK- OCH GENOMFÖRANDEAVTAL

### Vagnslidret (del av Smedby 19:226 m.fl.)

**Berörda fastigheter:** Smedby 19:226 och Smedby 19:1

**Parter:** Österåkers Kommun, Smedby Säteri AB samt Österåkersvatten AB

Utkast 2016-05-16

Rev 2016-11-18

### **Bilagor:**

Bilaga A	Förslag till detaljplan, illustrationsplan och plan- och genomförandebeskrivning. Biläggs ej.
Bilaga B	Gräns för exploateringsområdet (identiskt med planområdet)
Bilaga C	VA-plan, (R50-01-01, daterad 2015-06-10)
Bilaga D	Planeringsavtal, (2013-01-10 Dnr KS 2012/0398-214)
Bilaga E	Dagvattenutredning, daterad 2015-04-10
Bilaga F	Gestaltningprogram
Bilaga G	Tidsersättning

# MARK- OCH GENOMFÖRANDEAVTAL

Detta avtal om exploatering av detaljplan för Vagnslidret (del av Smedby 19:226 m.fl.) i Österåkers Kommun, framöver benämnt **Avtalet**, har träffats mellan

1. Österåkers Kommun, 212000-2890, 184 86 Åkersberga, nedan kallad **Kommunen**
2. Smedby Säteri AB, Smedby Gård 1, 184 33 Åkersberga, nedan kallad **Exploatören**
3. Österåkersvatten AB (org.nr 556482-7946) (dotterbolag till Roslagsvatten AB), Box 437, 184 26 Åkersberga, nedan kallad **ÖSVAB**

## I. Bakgrund

Kommunen och Exploatören har tidigare träffat planeringsavtal undertecknat 2013-01-24, nedan benämnt **Planeringsavtalet, bilaga D**, rörande planläggning av del av Smedby 19:226. Planeringsavtalet ligger till grund för Avtalet.

Planeringsavtalet reglerar principerna för planering av bebyggelse inom planområdet, arbets- och ansvarsfördelning samt ersättningen för upprättandet av detaljplanen.

Detta avtal reglerar bland annat:

- Marköverlåtelse
- Rättigheter och fastighetsbildningsåtgärder
- Fördelning av kostnads- och genomförandeansvar för allmänna anläggningar

Kommunen har tillsammans med Exploatören upprättat ett förslag till ny detaljplan för del av Smedby 19:226 (Vagnslidret), **Detaljplanen, bilaga A**.

Exploatören har för avsikt att uppföra bostadsbebyggelse i form av 8 parhus och 6 radhus, alternativt 8 enbostadshus och 6 radhus.

## 2. Giltighet

Detta avtal är endast giltigt under förutsättning att:

- Kommunfullmäktige genom beslut som vinner laga kraft godkänner Avtalet
- Kommunfullmäktige genom beslut som vinner laga kraft antar Detaljplanen
- ÖSVAB, före kommunfullmäktiges beslut om antagande av Detaljplanen, godkänner Avtalet i tillämpliga delar genom att underteckna detsamma

Uppfylls ej ovanstående villkor ska ingen av parterna vara ersättnings- eller skadeståndsskyldig gentemot de andra parterna.

## 3. Exploateringsområdet

Exploateringsområdet, markerat i bilaga B, omfattar ca 0,9 ha och ligger i södra delen av fastigheten Smedby 19:226. En mindre del av fastigheten Smedby 19:1 ingår också i den föreslagna planen. Exploatören äger Smedby 19:226 och Kommunen äger Smedby 19:1. De ingående fastigheterna planläggs som kvartersmark för bostäder, kontor och allmän plats för lokalgata och park.

#### 4. Planavgift

Då Exploatören utfört och bekostat underlag till Detaljplanen, samt betalat ersättning i enlighet med Planeringsavtalet, ska ytterligare planavgift vid bygglov ej erläggas.

#### 5. Marköverlåtelse, fastighetsbildning m.m.

Del av Smedby 19:226 som planläggs som allmän plats, lokalgata och park, ska överföras till Kommunens fastighet Smedby 19:1 genom fastighetsreglering.

Exploatören ansvarar för att ansökan om ovanstående fastighetsreglering skickas in till Lantmäteriet. Ansökan om fastighetsreglering ska ske snarast, men senast tre månader efter att Detaljplanen vunnit laga kraft, om inte parterna kommer överens om annan tidpunkt. Samtliga för genomförandet av Detaljplanen erforderliga förrättningsåtgärder ska om möjligt ske vid samma tidpunkt.

Kostnader för fastighetsbildning regleras vidare under punkt 9.

#### 6. Upplåtelse av rättigheter

Exploatören förbinder sig att till förmån för ÖSVAB, utan ersättning, upplåta rätt att anlägga och att för all framtid bibehålla och underhålla ledningar och tillhörande anordningar för vatten, spillvatten och dagvatten med den placering som framgår av bifogad VA-plan, **bilaga C**.

ÖSVABS rättigheter enligt föregående stycke gäller även i förhållande till Kommunen efter Kommunens övertagande av den allmänna platsmarken, enligt §5.

ÖSVAB har rätt att ansöka om ledningsrätt inom exploateringsområdet i enlighet med VA-plan, **bilaga C**.

#### 7. Elförsörjning

Vid Exploateringsområdets anslutning till eldistributionsnätet ska Exploatören följa E.ON Sverige AB:s anvisningar.

Belysning belägen på kvartersmark inom Exploateringsområdet ska bekostas och förvaltas av Exploatören eller av framtida fastighetsägare. Belysning belägen inom allmän platsmark ska bekostas av exploatören. Kommunen ansvarar för förvaltning av belysning inom allmän platsmark efter godkänd slutbesiktning.

## 8. Anordnande av allmänna och gemensamma anläggningar

### *Kommunen*

Kommunen ska vara huvudman för allmän plats. Kommunen åtar sig att i samråd med ÖSVAB ansvara för uppförandet av allmänna anläggningar, inklusive VA-anläggningar, som kommer att vara belägna på allmän plats inom Exploateringsområdet, enligt bifogad VA-plan, **bilaga C**, samt åtgärder utanför Exploateringsområdet som krävs för att en fungerande VA-anläggning ska kunna komma tillstånd inom Exploateringsområdet. Det kommunala huvudmannaskapet innebär att Kommunen är ansvarig för drift och underhåll av anläggningarna inom allmän plats, exklusive VA-anläggningar, efter godkänd slutbesiktning.

Utbyggnad inom Exploateringsområdet kan påbörjas först då fastighetsbildning är genomförd för hela Exploateringsområdet och då exploatörens skriftliga beställning har inkommit till Kommunen och ÖSVAB.

### *Exploatören*

Exploatören ansvarar för anläggandet av samtliga anläggningar inom kvartersmark. Exploatören ansvarar för att omhänderta dagvatten inom kvartersmark i enlighet med Dagvattenutredning, bilaga E. Anläggningarna ska utföras i enlighet med det till detaljplanen hörande gestaltungsprogrammet, **bilaga F**.

Exploatören ska i samråd med Kommunen ta fram en tidplan för genomförande av anläggningar inom kvartersmark samt anläggningar på allmän plats.

### **ÖSVAB**

Exploateringsområdet kommer att tas in i allmänt verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten gällande avvattning av gatumark (Dg). Vissa delar av Exploateringsområdet kommer även tas in i allmänt verksamhetsområde för dagvatten gällande avvattning av fastighetsmark (Df), detta i enlighet med vad som framkommer i bilagd dagvattenutredning, **bilaga E**.

Efter godkänd slutbesiktning av de allmänna VA-anläggningarna inom Exploateringsområdets allmänna platsmark övertar ÖSVAB ansvaret för drift och underhåll av dessa anläggningar.

Övertagandet av anläggningarna kan inte ske innan relationshandlingar är inlämnade till ÖSVAB.

## Allmänt

VA-infrastrukturen för Exploateringsområdet ska projekteras och utföras i enlighet med vid varje tidpunkt gällande Roslagsvattens VA-standard eller motsvarande.

Kommunen och ÖSVAB förbinder sig att färdigställa de anläggningar som de har åtagit sig genom detta avtal inom 24 månader räknat från och med det datum då Kommunen bekräftat att de mottagit Exploatörens begäran, enligt § 8 2 st.

Dagvatten inom allmän platsmark ska omhändertas i enlighet med Dagvattenutredning, bilaga E, dock äger Kommunen och ÖSVAB rätt att komma överens om justeringar av denna.

Samtliga allmänna anläggningar ska uppfylla kommunal standard och gällande teknisk handbok inklusive Roslagsvattens tekniska handbok.

## 9. Ersättningar och betalningsföreskrifter

### 9.1 Exploatören skall till Kommunen erlægga ersättning för:

#### *Detaljplanearbete*

Ersättning för upprättande av Detaljplanen regleras i Planeringsavtalet mellan Kommunen och Exploatören.

#### *Anläggningar inom allmän platsmark*

Exploatören ska erlægga ersättning till Kommunen för projektering och utförande av samtliga anläggningar, exklusive VA-anläggningar, och arbeten som inom Detaljplanen är utlagd som allmän platsmark. Detta innefattar lokalgata, gång- och cykelväg, belysning, 2 bänkar samt övriga åtgärder som, enligt Detaljplanen, är allmän platsmark. Exploatören överlåter till Kommunen de delar av Exploateringsområdet, som enligt detaljplanen utlagts som mark för allmän plats, utan ersättning. Upphandling sker enligt lagen om offentlig upphandling (2007:1091, LOU). Kommunen fakturerar Exploatören för anläggningar, exklusive VA-anläggningar, inom allmän platsmark.

#### *Fastighetsbildning*

Exploatören bekostar de fastighetsbildningsåtgärder som krävs för att genomföra Detaljplanen. Dessa innefattar även inlösen av allmän platsmark från Smedby 19:226 till Smedby 19:1. Ingen ersättning utgår för marken som överförs. Samtliga åtgärder kan genomföras inom en och samma förrättning.

### 9.2 Exploatören skall till ÖSVAB erlægga ersättning för:

Enligt Avtalets VA-plan, bilaga C, kommer Exploateringsområdet inrymma totalt 22 bostadsfastigheter bebyggda med en bostadsenhet per fastighet. Exploatören ska till ÖSVAB erlægga anläggningsavgifter för dessa fastigheter enligt ÖSVAB:s vid varje tidpunkt gällande VA-taxa motsvarande § 5.1 a, b, c, d, oavsett om exploatören har sålt fastigheterna eller inte. Samtliga anläggningsavgifter för de i Exploateringsområdet ingående fastigheterna ska betalas efter godkänd slutbesiktning av de allmänna VA-anläggningarna. Anläggningsavgift faktureras i samband med första beviljade bygglov för byggrätt inom Exploateringsområdet. Fakturering görs

enligt vid faktureringstidpunkten gällande VA-taxa Anläggningsavgiften för området ska baseras på 24 st 5.1a, 24 st 5.1b, 27 st 5.1d och 24 st 5.1c gällande xxxm2 per fastighet.

För tillkommande bebyggelse utöver bygggrätter illustrerade i Va-planen, bilaga C, faktureras fastighetsägare i enlighet med beviljat bygglov.

Anläggningsavgifter faktureras inklusive moms.

### 9.3 Generella bestämmelser för punkt 9

För Kommunens anställdas skäliga tid för projektets genomförande efter att Detaljplanen vunnit laga kraft utgår ersättning enligt vid tidpunkten gällande Österåkers Kommuns plan- och bygglovstaxa. Nu gällande Plan- och bygglovstaxa 2011 har antagits i maj 2011. Dess Tabell 2: Tidersättning, bilägges detta avtal, **Bilaga G**. Kommunen har rätt att anlita konsult för kontroll/byggledning och detta ersätts enligt Kommunens avtal med konsulten. Preliminär tidsåtgång för Kommunen anställda samt konsult skall upprättas innan detaljplanens genomförande.

## 10. Besiktningar

Innan Kommunen påbörjar anläggningsarbetena inom Exploateringsområdets allmänna plats ska befintliga vägar, VA-ledningar, allmänna platser och elledningar mm, innanför eller utanför Exploateringsområdet, som berörs av anläggningsarbetena eller transporter till Exploateringsområdet, skadebesiktigas. Kommunen ansvarar för sammankallandet. Vid detta tillfälle kallas representanter för Kommunen, ÖSVAB, berörd väghållare, angränsande områdes samfällighetsföreningar, eldistributör och telenätsdistributör att närvara. I samband med slutbesiktning ska tidigare skadebesiktigade anläggningar besiktigas.

Kommunen ska som ansvarig för utbyggnadens genomförande inom allmän platsmark senast två veckor innan slutbesiktning kalla till försyn på fullt färdiga allmänna anläggningar, inklusive asfaltering av väg. Vid detta tillfälle kallas representanter för Kommunen, ÖSVAB, berörd väghållare, angränsande områdes samfällighetsföreningar, eldistributör och telenätsdistributör att närvara.

Exploatören får inte påbörja anläggningsarbetena enligt §8 förrän de allmänna anläggningarna inom Exploateringsområdets allmänna platsmark är slutbesiktigade och godkända.

Innan Exploatören påbörjar anläggningsarbete enligt § 8, skall vägar, VA-anläggningar, allmänna platser och elledningar mm. vilka är belägna såväl innanför som utanför Exploateringsområdet, men ändå berörs av exploateringsarbetena eller transporter till Exploateringsområdet, genom Exploatörens försorg skadebesiktigas, varvid representanter för Kommunen, berörd väghållare, ÖSVAB och E.ON Sverige AB skall närvara. I samband med slutbesiktning av exploatörens anläggningar skall tidigare skadebesiktigade anläggningar besiktigas. Skador på vägar eller andra anläggningar, vilka kan hänföras till exploateringsens genomförande, skall åtgärdas och bekostas av Exploatören. Exploatören ansvarar för sammankallandet till besiktningarna.

Ingen inflytt får ske innan godkänd slutbesiktning av VA-anläggningarna inom exploateringsområdets allmänna platsmark har genomförts och ÖSVAB har övertagit ansvaret för dessa anläggningar.

Ingen fastighet får ansluta sin enskilda VA-ledning till de allmänna VA-ledningarna förrän de enskilda VA-ledningarna är provtryckta och godkända och en VA-anmälan gällande fastighetens anslutning har lämnats in till ÖSVAB.

Exploatören är skyldig att kalla ÖSVAB till kontroll av samtliga fördröjningsmagasin som byggs inom området.

## 11. Ledningar

Måste, inom Exploateringsområdet, befintliga ledningar på grund av exploateringen flyttas ankommer det på Exploatören att överenskomma med nätägaren om erforderliga arbeten och villkoren för dessa. Utgångspunkten är dock att Exploatören står för samtliga kostnader för eventuell flytt av ledningar för VA, el, tele eller annat ändamål.

## 12. Tvistelösning

Tvist gällande tolkning eller tillämpning av Avtalet skall avgöras av allmän domstol med tillämpning av svensk rätt, såvida inte parterna kommer överens om annat.

## 13. Överlåtelse av avtal/mark

Exploatören får inte överlåta Avtalet till annan part utan Kommunen och ÖSVABs skriftliga godkännande.

## 14. Ändringar och tillägg

Eventuella ändringar eller tillägg till detta avtal ska ske skriftligt och godkännas av berörda parter.

## 15. Säkerhet

För rätta fullgörandet av Exploatörens skyldigheter gentemot ÖSVAB enligt detta avtal ska Exploatören ställa säkerhet till ÖSVAB till ett belopp om 1 000 000kr i form av bankgaranti eller annan säkerhet som ÖSVAB finner godtagbar. Garantin ska utbetalas i samband med exploatörens skriftligen inlämnade begäran att arbetena ska påbörjas (§8). Säkerheten skall gälla till dess ersättning, enligt § 9, har erlagts.

För att säkerställa Exploatörens skyldigheter gentemot Kommunen enligt detta avtal skall Exploatören till Kommunen i samband med detta avtals tecknande ställa säkerhet till ett värde av XXXXX kronor i form av svensk bankgaranti, kreditförsäkring eller annan säkerhet som kan godtas av Kommunen. Garantin ska utbetalas i samband med exploatörens skriftligen inlämnade begäran att arbetena ska påbörjas (§8).Säkerheten skall gälla till dess ersättning, enligt § 9, har erlagts.

---

Detta avtal har upprättats i tre (3) likalydande exemplar, av vilka parterna tagit varsitt.

Ort, datum

.....  
Michaela Fletcher  
Kommunstyrelsens ordförande  
Österåkers Kommun

Ort, datum

.....  
Fredrik Nestor  
Exploateringschef  
Österåkers Kommun

Ort, datum

.....  
Mikael Algvare  
VD  
Österåkersvatten AB

Ort, datum

.....  
Rolf Tennström  
Smedby Säteri AB