

## Tjänsteutlåtande

Samhällsbyggnadsförvaltningen  
Clas-Göran Herrgård  
Datum 2014-02-27  
Dnr KS 2012/0079-214

Till Kommunstyrelsen

### Exploateringsavtal och samarbetsavtal för Valsjöskogen etapp 1

#### Beslutsförslag

**Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta**

Förslag till exploateringsavtal och samarbetsavtal för Valsjöskogen etapp 1 **godkänns**.

#### Bakgrund

Kommunstyrelsen beslutade 2009-11-30, § 234, om program för området, då benämnt Östra Margretelund, samt detaljplaneuppdrag. Området redovisas i Översiktsplan 2006. Plansamråd har skett 2012-04-13 till 2012-05-21 och utställning har skett 2014-01-20 till 2014-02-17. Inför utställningen minskades planområdets omfattning.

#### Förvaltningens slutsatser

Mellan exploatören Valsjöskogen AB, som äger marken hörande till fastigheten Berga 6:63 i östra delen och kommunen har ett exploateringsavtal upprättats för den del av detaljplanen som innefattar exploatörens markområde. Denna del av detaljplanen omfattar ca 96 byggrätter.

Exploateringen av hela detaljplanen sker som ett samarbete mellan kommunen och den privata markägaren Valsjöskogen AB, dotterbolag till Tre Ax AB. Ca 42 % av detaljplanens byggrätter har anvisats på den kommunägda marken på höjden norr om Kolgärdet (del av fastigheten Tråsättra 1:14 samt Tråsättra 1:872). För att reglera kostnadsfördelningen och genomförandansvaret för detaljplanen samt för att reglera vissa övriga mark- och vattenfrågor mellan kommunen och Tre Ax AB och dess dotterbolag Valsjöskogen AB har ett separat förslag till samarbetsavtal uppgjorts.

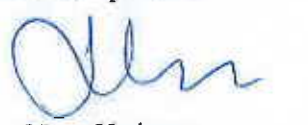
För utbyggnaden av Va-anläggningar på kommunens mark kommer kommunen och Roslagsvatten att träffa separat avtal.

#### Bilagor

1. Förslag till exploateringsavtal för del fastigheten Berga 6:63, Valsjöskogen etapp 1
2. Förslag till samarbetsavtal för planläggning och genomförande av detaljplan för Valsjöskogen etapp 1, delar av fastigheterna Berga 6:63 och Tråsättra 1:14 m fl. samt reglering av övriga gemensamma mark- och vattenfrågor mellan parterna



Jan-Olof Friman  
Kommundirektör



Sören Karlsson  
Tf Samhällsbyggnadschef

## EXPLOATERINGSAVTAL

Del av fastigheten Berga 6:63

Valsjöskogen, etapp I

2014-02-27

### Bilagor:

Bilaga	Karta över exploateringsområdet	
Bilaga	Förslag till detaljplan, daterat	2013
Bilaga	Detaljplanebeskrivning och genomförandebeskrivning	
Bilaga	Illustrationsplan, daterad	2013
Bilaga	Fastighetsbildning	
Bilaga	VA-plan	

## EXPLOATERINGSAVTAL

Mellan

- Österåkers kommun, (org.nr. 212000-2380) nedan kallad Kommunen,
- Österåkersvatten AB (org.nr 556482-7946) (dotterbolag till Roslagsvatten AB), nedan kallat ÖSVAB, och
- Valsjöskogen AB(org.nr. 556309-7533), dotterbolag till Tre Ax AB, som ägare till fastigheten Berga 6:63, (org.nr. 556579-7775) nedan kallad Exploatören,

har följande avtal träffats om exploatering av område ingående i detaljplan för *Valsjöskogen, etapp I*.

Området, nedan kallat exploateringsområdet, har på **Bilaga 1** markerats med röd begränsningslinje, vilket är den del av detaljplaneområdet, som berör fastigheten Berga 6:63.

Detaljplanen omfattar även av Kommunen ägd mark som kommer att exploateras. Kommunen och Exploatören har därför med ett separat **Samarbetsavtal** överenskommit om fördelningen av kostnaderna för detaljplaneläggning inklusive erforderligt underlag och utredningar och övriga i detta exploateringsavtal definierade gemensamma genomförandekostnader för detaljplanen kallad "Valsjöskogen, etapp 1".

### § 1. Ansvar enligt detta avtal

För innehållet i detta avtal ansvarar Exploatören och Kommunen. ÖSVAB:s ansvar begränsas till de delar som berör VA, se §§ 2, 5, 7, 8 och 9.

### § 2. Förutsättningar, giltighet

Detta avtal är endast giltigt under förutsättning att följande villkor uppfylls;

**att** kommunfullmäktige godkänner exploateringsavtalet och till detta anknutet Samarbetsavtal genom beslut som vinner laga kraft, samt

**att** kommunfullmäktiges beslut om antagande av detaljplan för exploateringsområdet i huvudsaklig överensstämmelse med förslaget till detaljplan, **bilaga** och vinner laga kraft, och

**att** ÖSVAB, före kommunens beslut om antagande av plan, godkänner detta avtal i tillämpliga delar.

Uppfylls ej ovanstående villkor, ska ingen av parterna vara ersättnings- eller skadeståndskyldig mot den andra parten.

EXPLOATERINGSAVTAL

Valsjöskogen, etapp I

**§ 3. Marköverlåtelse**

Exploatören överlåter utan ersättning till Kommunen alla de områden som enligt detaljplanen skall utgöra allmän plats.

Exploatören förbinder sig därutöver att till områdets el-distributör upplåta områden som i detaljplanen avsatts för elstation (E<sub>2</sub>)

**§ 4. Genomförande, fastighetsbildning**

Inom tre månader efter det att beslut om antagande av detaljplan för exploateringsområdet vinner laga kraft ska kommunen ansöka om sådana fastighetsbildningsåtgärder som erfordras för genomförande av marköverlåtelse enligt § 3 ovan.

Exploatören bekostar samtliga fastighetsbildningsåtgärder, anläggningsförrättningar och ledningsrättsåtgärder som erfordras för exploateringsområdets genomförande inom exploateringsområdet.

**§ 5. Upplåtelse av rättigheter**

Exploatören, i egenskap av ägare av Berga 6:63 upplåter till förmån för ÖSVAB rätt att inom exploateringsområdet utan ersättning för all framtid bibehålla ledningar och tillhörande anordningar för vatten, spillvatten samt pumpstationer med den placering som markerats på bifogad VA-plan. **Bilaga.**

Om exploatören överlåter fastighet inom exploateringsområdet och rättighet enligt första stycket ännu ej inskrivits eller lantmåteriförrättning ej sökts, ska exploatören i överlåtelsehandling förbehålla sig rätten att för köparens räkning kunna fullfölja ansökan om lantmåteriförrättning enligt ovan, alternativt tillse att köparen övertar samtliga förpliktelser och rättigheter såvitt avser dessa upplåtelse.

**§ 6. Elförsörjning**

Vid exploateringsområdets anslutning till eldistributionsnätet ska exploatören följa el-distributörens anvisningar. Belysning av kvartersmark utförs och bekostas av exploatören, varvid samråd ska ske med nätägaren.

Om inom exploateringsområdet befintliga elledningar behöver ändras eller flyttas förbinder sig exploatören att bekosta erforderliga arbeten.

Vid anslutning till tele- och bredbandsnätet ska Exploatören följa nätdistributörens anvisningar.

**§ 7. Allmänna och gemensamma anläggningar**

- a) **Kommunen** åtar sig att, i samråd med Exploatören och ÖSVAB och på Exploatörens bekostnad ansvara för projektering, upphandling, och utbyggnad av den infrastruktur på allmän platsmark, där kommunen skall bli huvudman, dvs. lokalgator, torg, gc-vägar inklusive erforderlig belysning, VA-anläggningar och dagvattenanläggningar reserverade inom naturmark (NATUR), **Bilaga X**
- b) **Exploatören** åtar sig att bekosta och ansvara för projektering och utbyggnad av gemensamma vägar, gc-vägar samt allmänna VA- anläggningar på områden

**EXPLOATERINGSAVTAL**

**Valsjöskogen, etapp I**

reserverade för gemensamhetsanläggningar (g) inom kvartersmark samt därtill gångvägen från slutet av Otto Bondes väg över naturmarken till de norra kvartersområdena.

Avsättningspunkterna för vatten och avlopp anläggs enligt godkänd bygghandling. Exploatören kan efter överenskommelse med ÖSVAB ändra avsättningspunkternas läge. Exploatören ska ersätta ÖSVAB för samtliga merkostnader ÖSVAB har för flytt av avsättningar för VA.

Inom områden i detaljplanen där kommunen blir huvudman ska allmänna anläggningar i huvudsak projekteras och utföras i enlighet med den standard som definierats i detaljplanens gestaltungsprogram och Österåkers kommuns tekniska handbok.

Den gemensamma VA-infrastrukturen för exploateringsområdet ska i huvudsak projekteras och utföras i enlighet med vid varje tidpunkt gällande Roslagsvattens VA-standard.

Exploatören ska av kommunen och ÖSVAB skriftligt beställa anläggandet av de allmänna anläggningar som erfordras för genomförandet av exploateringen.

Kommunen och ÖSVAB förbinder sig att färdigställa de anläggningar som de åtagit sig genom detta avtal inom 24 månader räknat från och med att Exploatören skriftligen beställt arbetena.

Exploatören ska sedan, i samråd med kommunen och ÖSVAB, i syfte att möjliggöra tidssamordning av kommunens, ÖSVAB och Exploatörens arbeten, utarbeta en tidplan för utförandet. Av tidplanen ska framgå entreprenadtiden, nedbrutet på olika delarbeten, såsom t.ex. vägar och VA-anläggningar. Särskilt bör, för de delar av Kommunens/ ÖSVAB:s arbeten, som för Exploatören är tidskritiska, definieras när dessa skall vara färdigställda. Överenskommen tidsplan godkänns av parterna genom protokollfört möte. Eventuella revideringar av tidsplan skall likaså godkännas av alla parter genom protokollfört möte.

Kommer inte anläggningarna till utförande och slutförande enligt i ovan nämnd tidsplan angivna tidpunkter äger Exploatören rätt till ersättning för den skada som det icke rättidiga färdigställandet medför för Exploatören, om Exploatören kan påvisa att förseningen är att hänföra till att Kommunen/ÖSVAB uppträtt vårdslöst eller försumligt.

Exploatören ska

- delges och granska projekteringen för anläggningarna på allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap inom detaljplanen för Valsjöskogen, etapp I, för de delar där exploatören är finansiar, innan upphandling av anläggningsarbetena får påbörjas,
- delges samt godkänna den upphandlade entreprenadkostnaden innan kommunen tecknar avtal och påbörjar entreprenaden samt
- godkänna större ändrings- och tilläggsarbeten, för vilka tilläggskostnaden överskrider 150 000 kr, innan dessa beställs. För ändrings- och tilläggsarbeten ska den sammanlagda åtgärdshelhetens tilläggskostnad - oberoende av eventuell entreprenaduppdelning - beaktas vid beräkning av ovan nämnda gränsvärde för godkännandet.

EXPLOATERINGSAVTAL

Valsjöskogen, etapp I

**§ 8. Ersättningar och betalningsföreskrifter**

Exploatören ska till Kommunen erlagga

Ersättning för utbyggnad av de allmänna anläggningar, exklusive VA och dagvattenanläggning, på allmän platsmark där kommunen skall vara huvudman i enlighet med § 7 a). Den totala kostnaden för dessa har kalkylerats uppgå till **ca. xx Mkr**. Kostnaderna, som bör ses som riktgivande, har kalkylerats på basen av förprojektering. Parterna är medvetna om att den slutliga kostnaden kan avvika från kalkylerad.

Den slutliga totala ersättningen utgår enligt upphandlad kostnad för projektledning inklusive kontroll, projektering och utbyggnad av anläggningarna.

Ersättningen för utbyggnad av allmänna anläggningar inom exploateringsområdet faktureras kvartalsvis av kommunens Väg- och trafikenhet.

Exploatören ska till ÖSVAB erlagga

- a) *Ersättning för utbyggnad av allmän VA-anläggning på allmän platsmark där kommunen skall vara huvudman inom exploateringsområdet i enlighet med § 7 a). Den totala kostnaden för denna har kalkylerats uppgå till ca.xx Mkr (varav x % utgörs av kostnader för projektledning, projektering och kontroll). Den slutliga totala ersättningen utgår enligt upphandlad kostnad för projektledning inklusive kontroll, projektering och utbyggnad av anläggningarna (slutlig formulering från Roslagsvatten inom kort enl. Maria Grauers)*
- b) Exploateringsbidrag till områdets VA-anläggning inom områden för gemensamhetsanläggningar (g) på kvartersmark, **xy,z Mkr**
- c) Den sammanräknade huvudanläggningsavgiften för hela exploateringsområdets alla byggrätter enligt illustrationsplan daterad 2013-11-15. Efter beviljandet av alla bygglov inom exploateringsområdet justeras huvudanläggningsavgiften i enlighet med slutliga antalet med bygglov beviljade byggrätter inom exploateringsområdet.

För kommunen/ÖSVAB anställas 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. Tabell 2: Tidsersättning, bilägges detta avtal **Bilaga x**.

Huvudanläggningsavgiften kan i sin helhet faktureras en månad efter det att områdesanslutningspunkt för exploateringsområdet har anlagts vid pumpstationen inom exploateringsområdet.

Ovanstående belopp gäller exklusive vid betalningstillfället gällande mervärdesskatt. På av kommunen utförda arbeten utgår inte mervärdesskatt. För ÖSVAB:s arbeten utgår mervärdesskatt.

En månad efter godkänd slutbesiktning köper ÖSVAB den allmänna anläggningen inom områden för gemensamhetsanläggningar (g) på kvartersmark för **xy,z Mk**

**§ 9. Befintliga anläggningar, besiktningar**

Innan kommunen/ÖSVAB påbörjar anläggningsarbete enligt § 7a) och b), ska vägar, VA-ledningar, allmänna platser och elledningar mm. innanför eller utanför

EXPLOATERINGSAVTAL

Valsjöskogen, etapp I

exploateringsområdet, som berörs av exploateringsarbetena eller transporter till exploateringsområdet, skadebesiktigas. Kommuner ansvarar för sammankallandet. Vid detta tillfälle kallas representanter för exploatören, kommunen, berörd väghållare, angränsande områdes samfällighetsföreningar, ÖSVAB, el-distributör och telenäts-distributör att närvara. I samband med slutbesiktning ska tidigare skadebesiktigade anläggningar besiktigas. Skador på vägar eller andra anläggningar, vilka kan hänföras till exploateringsens genomförande, ska bekostas av den som bevisligen kan konstateras ansvarig för skadans uppkomst.

ÖSVAB, alternativt kommunen ska som ansvarig för utbyggnadens genomförande senast två veckor före slutbesiktning kalla till försyn på färdiga exploateringsanläggningar. Besiktning enligt ovan ska inte utföras under tiden december – april om vädret ej tillåter. Exploatören garanterar att ingen inflyttning för respektive utbyggnadsetapp sker innan slutbesiktning av allmänna VA-anläggningar gällande den etappen är avslutad och godkänd.

Exploatören bekostar samtliga besiktningsarbeten som är av behovet att utföras för kommunens/ÖSVABs åtagande enligt detta avtal.

**§ 10. Säkerheter**

För rätta fullgörandet av Exploatörens skyldigheter enligt detta avtal ska Exploatören innan påbörjande av exploateringsarbetena ställa säkerhet till ett belopp om **xxxx.xxx kr** i form av säkerhet som kommunen finner godtagbar.

**§ 11. Överlåtelse**

Detta avtal får med kommunens skriftliga godkännande överlåtas på annan part. Överlåtande får dock inte förvägras utan synnerliga skäl.

EXPLOATERINGSAVTAL

Valsjöskogen, etapp I

-----  
Detta avtal har upprättats i tre (3) likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Åkersberga 2014-

Åkersberga 2014-

ÖSTERÅKERS KOMMUN

ÖSVAB

-----  
Michaela Fletcher Sjöman  
Kommunstyrelsens ordförande

-----  
Mikael Medelberg  
Verkställande direktör

-----  
Viveka Larsson  
Plan- och exploateringschef

Margretelund 2014-  
Valsjöskogen AB

-----  
Carl Henric Kuylenstierna



## SAMARBETSAVTAL

för planläggning och genomförande av detaljplan för Valsjöskogen, etapp 1, omfattande delar av fastigheterna

**Berga 6:63, Tråsättra 1:14 och Tråsättra 1:879**

samt reglering av övriga gemensamma mark- och vattenfrågor mellan parterna.

### Bilagor:

1. Karta över avtalsområdet
2. Illustrationsplan till detaljplanen för Valsjöskogen, etapp 1.
3. Karta över exploatörens ansvar för bekostande av anläggningar på kommunägt område.
4. Utkast till Ansökan och överenskommelse om fastighetsreglering med kartbilagor över berörda områden.

## SAMARBETSAVTAL

### 1 § Parter och fastighetsinnehav

Mellan **Österåkers kommun**, (org. nr 212000-2380) nedan kallad Kommunen, och **Valsjöskogen AB** (org.nr 556309-7533), nedan kallad Exploatören och dotterbolag till Tre Ax AB, (org.nr 556579-7775), träffas följande samarbetsavtal avseende

- av Exploatören ägda delar av fastigheten Berga 6:63, och
- av Kommunen ägda delar av fastigheterna Tråsättra 1:14 och Tråsättra 1:879. Områdets avgränsning framgår av bifogad karta (**bilaga 1**).

### 2 § Avtalets syfte

Avtalets syfte är att överenskomma om kostnadsfördelningen för

- a) upprättande av detaljplan för området kallat "Valsjöskogen, etapp 1" med tillhörande utredningar och underlag.
- b) utbyggnad av ovan nämnda detaljplans allmänna anläggningar

Samtidigt överenskommes parterna emellan om andra gemensamma mark- och vattenfrågor.

### 3 § Bakgrund

Österåkers kommunstyrelse antog 2009-11-30 program för Östra Margretelund, och gav samtidigt Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta detaljplaner för området. Den västligaste delen av området utgörs av kommunägd mark.

Kommunen och Exploatören har 2010-03-09 träffat avtal om detaljplanering inom planprogramområdet. Detta avtal har kompletterats med ett tilläggsavtal daterat 2013-02-25.

Kommunens avsikt med planläggningen är att i samverkan med områdets markägare möjliggöra en småskalig bostadsbebyggelse med trädgårdsstadskaraktär som länkas samman med angränsande bebyggelse.

Den första detaljplanen inom området omfattar ca 38 ha och har fått namnet Valsjöskogen, etapp 1. I och med att huvudinfarten till det första detaljplaneområdet planeras att dras från Tråsättravägen över kommunens mark, kommer också kommunen att erhålla en viss byggrätt på sin ca 18 ha stora del av planområdet.

### 4 § Kostnadsfördelningen

Kommunen förbinder sig att svara för sin andel av kostnaderna för upprättandet av detaljplan och samtliga därtill hörande utredningar som utförts som underlag till detaljplanen., såsom bl.a: MKB, arkeologisk utredning inklusive kommande arkeologiska utgrävningar, plankarta och –beskrivning inklusive illustrationsplan och gestaltungsprogram, förprojektering av vägar inklusive kostnadskalkyl, dagvattenutredning

SAMARBETSAVTAL

Valsjöskogen, etapp 1

Kostnadsandelen har beräknats i proportion till på kommunägd mark anvisat antal bostadsenheter i förhållande till totala antalet i hela planområdet. Fördelningen har beräknats på basen av Valsjöskogen etapp 1:s illustrationsplan, skiss daterad 2013-11-15 (**bilaga 2**).

Kommunens andel av ovanstående kostnader beräknad enligt ovanstående princip uppgår till

**42 %.**

Exploatören förbinder sig att svara för resterande kostnader enligt ovan, sedan kommunens kostnadsandel avdragits. Exploatören redovisar sina kostnader enligt ovan till kommunen för godkännande. Kostnaderna enligt ovan kan faktureras en månad efter att detaljplanen har antagits av kommunfullmäktige..

Var och en avtalspart ansvarar för kostnaderna för den del av anläggningarna som skall utföras på eget mark, förutom följande undantag där exploatören ansvarar för kostnader även för anläggningar på kommunägd mark:

- 1) Lokalgata från p. A till gränsen för exploatörens mark (p. B)
- 2) Gång- och cykelväg från Otto Bondes väg (p. C) över Naturmark fram till kvartersmarkens gräns (p. D)

Enligt kartbilaga (**bilaga 3**)

Med ovan nämnda anläggningar avses lokalgata med GC-väg/trottoar, belysning, el- och telekommunikationsnät, VA-anläggning samt dagvattenanläggning och gångstråk inom naturmark.

### **5 § Marköverlåtelse utom detaljplaneområdet**

Exploatören förbinder sig att, innan detaljplanens antagande, godkänna en överenskommelse om fastighetsreglering, enligt vilken ett flertal markområden, till arealen totalt 48351 m<sup>2</sup>, hörande till fastigheterna Berga 6:1 och Berga 6:69 inom detaljplaneområden i Åkersberga överläts mot en ersättning om 270 000 kr till kommunen.

Kommunen förbinder sig att svara för ansökan om och kostnader för lantmäteriförrättning för genomförande av fastighetsregleringen.

Utkast till överenskommelse och ansökan om fastighetsreglering har bilagts avtalet (**bilaga 4**).

### **6 § Vattendom för Valsjön med anslutande vattendrag.**

Kommunen förbinder sig att utreda behovet av vattendom, alternativt en lagligförklaring av nu rådande förhållanden för Valsjön med anslutande vattendrag. Kommunen skall bekosta denna utredning samt eventuell process med vattendom och/eller laglighetsförklaring.

### **7 § Exploateringsavtal**

Övriga frågor rörande genomförandet av detaljplanen kommer att regleras i det exploateringsavtal, som skall tecknas för genomförandet av detaljplanen för Valsjöskogen, etapp 1, till den del den berör den av exploatören ägda fastigheten Berga 6:63.

SAMARBETSAVTAL

Valsjöskogen, etapp 1

Detta avtal har uppgjorts i två exemplar, ett för vardera parten.

Åkersberga 2014- -  
Österåkers kommun

.....

.....

Stockholm 2014 - -  
Tre Ax AB / Valsjöskogen AB

.....

.....

Bevittna:

.....

.....