

## Tjänsteutlåtande

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Leif Sörensson

Datum 2014-04-14

Dnr KS 2014/0145-251

ÖSTERÅKERS KOMMUN KOMMUNSTYRELSEN 2014 -06- 19
D.nr 2014/0145-251

Österåker

3.

Till Kommunstyrelsen

## Exploateringsavtal för Rosenkälla Öst, etapp 1

### Beslutsförslag

Kommunstyrelsen föreslår Kommunfullmäktige besluta

Exploateringsavtal för Rosenkälla Öst, etapp 1, **godkänns**.

### Bakgrund

Kommunstyrelsen antog 2007-05-28 planprogram för Rosenkälla och gav planuppdrag. Kommunstyrelsen gav ett nytt planuppdrag 2013-04-10. Förslag till detaljplan för Rosenkälla Öst, etapp 1, finns upprättat för antagande. Förslaget till detaljplan omfattar upp till 195 000 m<sup>2</sup> lokalyta för centrumändamål, handel och kontor mm. För delar av vägnätet förutsätts kommunalt huvudmannaskap.

Parallellt har Trafikverket tagit fram ett förslag till vägplan för Rosenkälla trafikplats, inklusive en ny trafikplats in mot exploateringsområdet öster om Rosenkälla trafikplats. Ett särskilt genomförande- och medfinansieringsavtal har tagits fram mellan Trafikverket och Österåkers Kommun avseende vägplanen.

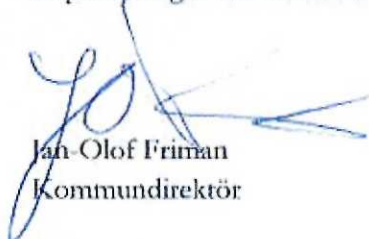
### Förvaltningens slutsatser

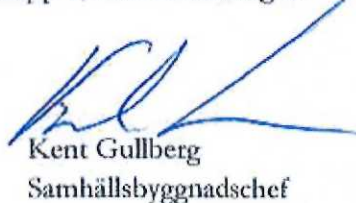
Ett exploateringsavtal har tagits fram med Orrtorner AB som exploatör. Exploateringsavtalets syfte är att reglera parternas åtaganden samt ansvar för genomförandet av detaljplanen för Rosenkälla Öst, etapp 1. Exploateringsavtalet reglerar bl a exploatörens ersättning till kommunen och Österåkersvatten AB för utbyggnad av infrastrukturen inom detaljplanen.

Kostnaden för framtida drift och skötsel av huvud- och lokalgator inklusive GC-vägar beräknas kosta kommunen ca 400 tkr per år.

### Bilagor

Exploateringsavtal för Rosenkälla Öst, etapp 1, med underbilagor.

  
Jan-Olof Friman  
Kommundirektör

  
Kent Gullberg  
Samhällsbyggnadschef

Österåkers kommun  
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Kommunfullmäktige

Datum: 2014-06-26

Ärende/nr: KS 2013/0097, KS 2014/0145

## Återremiss av Kommunfullmäktiges ärenden 2014-06-16 § 5:13 och § 5:14 rörande exploateringsavtal och detaljplan för Rosenkälla Öst, etapp 1

Vid Kommunfullmäktiges sammanträde 2014-06-16 återremitterades rubricerade ärenden genom en minoritetsåterremiss med motivering anförd av Ann-Christine Furustrand (S) biträdd av Michael Solander (MP), Francisco Contreras (V), Lars Starkerud (S), Marie Ende (S), Björn Rapp (RP), Leif Petterson (S) samt Roger Johansson (RP).

### Motivering till återremiss av exploateringsavtalet

Ann-Christine Furustrand motiverar sitt återremissyrkande beträffande exploateringsavtalet enligt nedan:

*"Förslaget till exploateringsavtal är enligt vår uppfattning alltför otydligt om exakt vilka åtaganden som Österåkers kommun förbinder sig för både vad gäller pengar och arbetsinsatser.*

*Med hänsyn till skattebetalarna vill vi försäkra oss om att kommunens åtaganden är rimliga och att dessa preciseras och redovisas på sådant sätt att inga överraskningar kan komma längre fram.*

*Exploateringsavtalet för Rosenkälla Öst, etapp 1 bör därför återremitteras för att förtydligas ytterligare inom minst dessa nedanstående områden:*

- *Vi anser det rimligt att kommunen skall vara huvudman för de gator som trafikerats av kollektivtrafik. Övertagandet av skötselansvaret skall ske först i samband med när kollektivtrafik startar.*
- *Exploator skall bekosta samtliga detaljplaner som krävs för att genomföra hela projektet.*
- *Efter som Österåkersvatten är en avtalspart så förutsätter vi att Österåkersvatten i sina åtaganden tillvaratar VA-kollektivets intressen.*
- *Den text som beskriver anläggningar inom exploateringsområdet som är av kommunalt intresse (p 9) innebär ett opreciserat åtagande som vi uppfattar är ett opreciserat framtida löfte från kommunen att delfinansiera en anläggning (bad eller annat). Vi anser att detta åtagande måste preciseras, det måste vara fullständigt klart vad det är som Österåkers*

*kommun utfäster för löfte till exploatören. Om inte det preciseras anser vi att detta åtagande helt tas bort ifrån Exploateringsavtalet.*

- *Vi saknar åtagande om avsättning av mark för framtida behov av förskola/skola.*
- *När det gäller anläggningar där Österåkers kommuns tekniska handbok och Roslagsvattens VA-standard medför högre kostnader än vad som kan anses som allmän norm bör det vara en fråga för Exploatören och Österåkersvatten att kostnadsmässigt reglera. Exploateringsavtalet bör renodlas vilka åtaganden kommunen har och vilka åtaganden Österåkersvatten har.*
- *Endast i de fall Exploatören är finansierad eller medfinansierad skall exploatören i samråd med kommunen och Österåkersvatten godkänna projekteringen. ”*

### **Samhällsbyggnadsförvaltningens förtydliganden av exploateringsavtalet**

Efter att ha tagit del av återremissyrkandet gör Samhällsbyggnadsförvaltningen följande förtydliganden avseende exploateringsavtalet med direkt hänvisning till återremissyrkandet:

- *Övertagande av skötselansvar för de gator som trafikeras av kollektivtrafik.*

Inom de delar av Exploateringsområdet där Kommunen är huvudman för allmän plats svarar kommunen för utbyggnaden (punkt 9 i exploateringsavtalet). Exploatören ska till kommunen betala ersättning för anläggningar som kommunen utfört inom allmän platsmark (p 10). Det förslag till ordning som redovisas i återremissyrkandet skulle innebära att skötselansvaret för något som kommun byggt under en period skulle överlämnas till exploatören för att senare återgå till kommunen. Förslaget skulle också innebära att frågan om vem som skall ha skötselansvar för området skulle styras av en tredje part (landstinget) som inte tecknar exploateringsavtalet. Sammantaget har Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömt en sådan ordning som varken bruklig eller lämplig. Vad avser den bussförbindelse som planerats på kvartermark har vi inte bedömt den lämplig eller möjlig som kommunal gata då det är kombinerat med en yta som är kommersiell och med höga kvalitetskrav på gestaltning mm vars skötsel inte rimligen ska belasta skattekollektivet.

- *Exploatör skall bekosta samtliga detaljplaner som krävs för att genomföra hela projektet.*

Samhällsbyggnadsförvaltningen delar synpunkten och är av den uppfattningen att detta inte motsägs i exploateringsavtalet.

- *Efter som Österåkersvatten är en avtalspart så förutsätter vi att Österåkersvatten i sina åtaganden tillvaratar VA-kollektivets intressen.*

Samhällsbyggnadsförvaltningen delar synpunkten och är av den uppfattningen att detta också är fallet.

- *Den text som beskriver anläggningar inom exploateringsområdet som är av kommunalt intresse (p 9) innebär ett opreciserat åtagande som vi uppfattar är ett opreciserat framtida löfte från kommunen att delfinansiera en anläggning (bad eller annat). Vi anser att detta åtagande måste preciseras, det måste vara fullständigt klart vad det är som Österåkers kommun utfäster för löfte till exploatören. Om inte det preciseras anser vi att detta åtagande helt tas bort ifrån Exploateringsavtalet.*

Samhällsbyggnadsförvaltningens uppfattning är att den aktuella texten inte i dagsläget kan preciseras och att den ska uppfattas som en avsiktsförklaring. Den har också bedömts mer som en möjlighet än en belastning för kommunen. Det eventuella kommunala åtagandet kommer naturligen preciseras när det finns underlag för ett avtal.

- *Vi saknar åtagande om avsättning av mark för framtida behov av förskola/ skola.*

Frågan om förskola/skola inom området har aldrig diskuterats under planprocessen. Då detaljplanen inte innehåller några bostäder har det inte heller av Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömts som lämpligt.

- *När det gäller anläggningar där Österåkers kommuns tekniska handbok och Roslagsvattens VA-standard medför högre kostnader än vad som kan anses som allmän norm bör det vara en fråga för Exploatören och Österåkersvatten att kostnadsmässigt reglera. Exploateringsavtalet bör renodlas vilka åtaganden kommunen har och vilka åtaganden Österåkersvatten har.*

Skrivningen i exploateringsavtalet behandlar i detta fall något som man inte kan bedöma omfattningen av idag. Om kommunen eller Roslagsvatten ställer, vad som lite slarvigt skulle kunna kallas krav på överstandard i förhållande till vad som är norm, ska separat överenskommelse om kostnadsfördelning ske. Skrivningen har tillkommit efter önskemål från exploatören och har av Roslagsvattens och kommunens förhandlare inte ansetts som helt oskälig. Man får i detta fall se avtalet som en helhet där vi bedömt helheten som bra för kommunen.

- *Endast i de fall Exploatören är finansör eller medfinansör skall exploatören i samråd med kommunen och Österåkersvatten godkänna projekteringen.*

Samhällsbyggnadsförvaltningen delar synpunkten. Då exploatören ska finansiera eller medfinansiera alla delprojekt är så också fallet.

### **Motivering till återremiss av detaljplanen**

Beträffande detaljplanen motiverar Ann-Christine Furustrand sitt återremissyrkande enligt nedan:



*"Det är viktigt att handelsplats Rosenkälla inte blir ett högriskeprojekt för Österåkers kommun. Det gäller så väl ekonomiskt som miljömässigt eller på annat sätt. Därför måste riskerna/åtaganden ytterligare förtydligas, det gäller även förslag till detaljplan.*

*Vi har tidigare påpekat att trafiklösningarna vid Rosenkälla har avgörande betydelse för om området över huvud taget ska kunna utvecklas i enlighet med de intentioner som finns. Fortsatt nära samverkan mellan kommunen, Vägverket och andra av vägfrågan berörda parter är därför självklar. Österåkers kommun förbinder sig ekonomiskt till Vägverket och det är därför viktigt att kostnaderna för vägarna också tydligt regleras i sin tur mellan Österåkers kommun och exploitören*

*Likaså är en framgångsfaktor att det tillkommer kollektivtrafik till och från handelsplatsområdet. I dokumentet hänvisas till en trafikplan som ännu inte är klar. Vad finns för garantier från berörda myndigheter, Landstinget etc. för att kollektivtrafik kommer att försörja det nya handelsområdet? Sådana utfästelser, som är viktigt för att handelsområdet skall ha en chans att fungera finns inte i några dokument, det upplever vi som en betydande svaghet i förslaget.*

*I Exploateringsförslaget ges ett opreciserat löfte från Österåkers kommun om medfinansiering av vad som kan komma att bli ett badbus/simhall etc. Vi kan inte se att dessa tankar finns med i detaljplanen. Att Österåkers kommun är beredd att satsa på en ny modern simhall är i sig positivt, men vi saknar helt argument och framförallt välgrundade fakta som talar för att Rosenkälla är den bästa platsen för en sådan anläggning. Det är olyckligt om Österåkers kommun låser sig fast i en lokalisering av en framtida simhall utan att ha prövat frågan närmare.*

*Vi har tidigare påpekat att Handelsplatsen måste bli inte bara miljömässigt hållbar, utan att den blir ur miljösynpunkt ett föredöme. Handelsplats Rosenkälla vill vi ska ges en tydligare miljöprofil. I de handlingar vi tagit del av beskrivs fortfarande vad handelsplatsen kan komma att bli, alltför mycket är lösa tankar och idéer. Miljöbedömningar görs utifrån att ett antal åtgärder genomförs. Här måste förslaget bli mer konkret. Vi vill se att kommunen sätter tydliga krav.*

*För att säkerställa att utbyggnaden av handelsplatsen sker på ett miljömässigt och klimatsmart sätt, och att utbyggnaden i övrigt på alla sätt bidrar till en positiv utveckling av Österåker kommun, har vi tidigare föreslagit att en styrgrupp tillsätts bestående av politiker från de partier som finns representerade i kommunstyrelsen. Detaljplanens tankar om hur det skulle kunna vara är för diffus och alltför mycket upp till exploitören att avgöra. Något som dessutom flera remissinstanser också framfört.*

*Vi kan inte se att några av våra tidigare påpekanden som även skriftligt redovisats och tagits till protokoll i kommunstyrelsen har återspeglats på något sätt i de dokument som nu ligger för beslut, vilket vi beklagar."*

## Samhällsbyggnadsförvaltningens förtydliganden av detaljplanen

Efter att ha tagit del av återremissyrkandet gör Samhällsbyggnadsförvaltningen följande förtydliganden avseende detaljplanen med direkt hänvisning till återremissyrkandet:

- *det är därför viktigt att kostnaderna för vägarna också tydligt regleras i sin tur mellan Österåkers kommun och exploatören*

Så sker i exploateringsavtalet (p10). Exploatören förbinder sig att ersätta kommunen för finansieringsåtagande till Trafikverket.

- *Vad finns för garantier från berörda myndigheter, Landstinget etc. för att kollektivtrafik kommer att försörja det nya bandelsområdet? Sådana utfästelser, som är viktigt för att bandelsområdet skall ha en chans att fungera finns inte i några dokument, det upplever vi som en betydande svaghet i förslaget.*

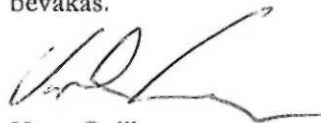
Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att sådana garantier inte går att få. Frågan kan inte heller regleras vare sig i detaljplan eller i exploateringsavtal. Trafikförvaltningen har dock deltagit aktivt i arbetet med såväl detaljplan som vägplan och haft en positiv inställning till bytespunkten. Deras synpunkter har tillgodosetts i detaljplan och vägplan.

- *Att Österåkers kommun är beredd att satsa på en ny modern simhall är i sig positivt, men vi saknar helt argument och framförallt välgrundade fakta som talar för att Rosenkälla är den bästa platsen för en sådan anläggning. Det är olyckligt om Österåkers kommun låser sig fast i en lokalisering av en framtida simhall utan att ha prövat frågan närmare.*

Se skrivningen i motsvarande fråga i avsnittet om exploateringsavtalet.

- *I de handlingar vi tagit del av beskrivs fortfarande vad handlingsplatsen kan komma att bli, alltför mycket är lösa tankar och idéer. Miljöbedömningar görs utifrån att ett antal åtgärder genomförs. Här måste förslaget bli mer konkret. Vi vill se att kommunen sätter tydliga krav.*

Kommunen har valt att inte försöka detaljreglera utformningen av området. Frågan om hur områdets och exploatörens miljöambitioner ska säkras har, som det också skrivs i återremissyrkandet, redan tidigare vid flera tillfällen inom ramen för detaljplaneprocessen behandlats av Kommunstyrelsen. I den framtida samverkan som ska ske mellan kommun och exploatör kommer dock också miljöfrågorna att bevakas.



Kent Gullberg  
Samhällsbyggnadschef



Anna Anderman  
Väg- och trafikchef

# EXPLOATERINGSAVTAL

## Rosenkälla öst, etapp 1

**Berörda fastigheter:** Rydboholm 2:1

**Parter:** Österåkers kommun, Orrtorner AB, Carl Douglas samt Österåkervatten AB

2014

### Bilagor:

- Bilaga 2.1 Planeringsavtal med tilläggsavtal
- Bilaga 2.2 Förslag till detaljplan, illustrationsplan, detaljplanebeskrivning och genomförandebeskrivning, biläggs ej.
- Bilaga 2.3 Gräns för exploateringsområdet
- Bilaga 6.1 Avtal om överlåtelse av fast egendom
- Bilaga 7.1-7.2 Kartskiss Överföringsledningar samt VA-plan exploateringsområdet
- Bilaga 7.3 Avtal med Trafikverket – Genomförandavtal trafikplats Rosenkälla
- Bilaga 10.2 Utdrag ur Plan-och bygglovstaxa
- Bilaga X Fullmakt från Carl Douglas.



## EXPLOATERINGSAVTAL

Detta avtal om exploatering i Rosenkälla i Österåkers kommun ("Avtalet") har träffats mellan

### 1. Parter

- A. Österåkers Kommun (org.nr. 212000-2890), 184 86 Åkersberga.
- B. Orrtorner AB (org.nr. 556589-5371), Rydboholms gård, 184 94 Åkersberga, för egen del samt enligt fullmakt för Carl Douglas, 650505-1075.
- C. Österåkersvatten AB (org.nr. 556482-7946), Sågvägen 2, 184 86 Åkersberga.
- D. Carl Douglas 650505-1075, företräds enligt fullmakt.
- E. Wasatorner AB (org.nr. 556151-8167).

### 2. Definitioner och bakgrund

#### Definitioner

Österåkers kommun, nedan kallad Kommunen

Orrtorner AB, nedan kallad Exploatören

Carl Douglas, nedan kallad Fastighetsägaren

Österåkersvatten AB, nedan kallad ÖSVAB

Allmänna anläggningar – anläggningar som ingår i den kommunala infrastrukturen (t ex gata med belysning, VA-ledningar)

VA – Dricksvatten och spillvatten

#### Bakgrund

Kommunen och Exploatören har den 23 september 2010 träffat ett planeringsavtal med tilläggsavtal ("Planeringsavtalet"), bilaga 2.1, rörande planläggning av etapp 1 av Rosenkälla handelsområde.

Som en följd av Planeringsavtalet har Kommunen tillsammans med Exploatören upprättat ett förslag till ny detaljplan för Rosenkälla Öst, etapp1 ("Detaljplanen"), bilaga 2.2, med därtill hörande detaljplanebeskrivning och genomförandebeskrivning.

Avtalets syfte är att klargöra hur detaljplanen inom exploateringsområdet ("Exploateringsområdet"), bilaga 2.3, ska genomföras. Exploateringsområdet har i bilaga 2.3 markerats med röd begränsningslinje.

All mark inom Exploateringsområdet (del av Rydboholm 2:1) disponeras av Exploatören genom arrendeavtal med Wasatorner AB, 556151-8167, som i sin tur arrenderar marken av Fastighetsägaren. Marken avses att senare överlätas till Orrtorner AB.

#### *Solidariskt ansvar*

Exploatören är ett helägt dotterbolag till Tjädertorner AB, 556757-1483, som i sin tur är helägt av Wasatorner AB, 556151-8167. Wasatorner AB åtar sig att solidariskt med Exploatören ansvara för fullgörandet av samtliga åtaganden och förpliktelser i detta Avtal.



### 3. Förutsättningar, giltighet

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

**att** kommunfullmäktige senast den 31 december 2014, eller den tidpunkt som parterna kommer överens om, godkänner detta Avtal genom beslut som vinner laga kraft,

**att** kommunfullmäktige senast den 31 december 2014, eller den tidpunkt som parterna kommer överens om, godkänner genomförandeavtal trafikplats Rosenkälla (KS 2014/0158) genom beslut som vinner laga kraft,

**att** kommunfullmäktige senast den 31 december 2014, eller den tidpunkt som parterna kommer överens om, antar Detaljplanen genom beslut som vinner laga kraft,

**att** ÖSVAB, före kommunfullmäktiges beslut om antagande av Detaljplanen, godkänner detta Avtal i tillämpliga delar genom att underteckna detsamma.

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

Undanröjs kommunfullmäktiges beslut att godkänna detta Avtal efter överklagande och har Avtalet dessförinnan helt eller delvis verkställt skall verkställigheten rättas i den utsträckning som det är möjligt. Oberoende av om rättelse kan ske eller inte har ingendera parten rätt till skadestånd av den andre parten med anledning av det inträffade.

Parterna är överens om att avtalet gäller oavsett om verksamhetsområde inrättas.

### 4. Planavgift

Då Exploatören utfört och bekostat underlag för Detaljplanen enligt punkt 2 ovan samt betalat ersättning enligt punkten 10 nedan, ska ytterligare planavgift inte erläggas.

### 5. Påbörjandet av arbeten mm enligt detta avtal

Exploatören är ensam den som beslutar om och när arbetena och åtgärderna m.m. enligt detta Avtal skall påbörjas eftersom det är Exploatören som i huvudsak skall bekosta samtliga kostnader. Innan sådant beslut kan fattas ska Exploatören ha ställt säkerhet vilken ska vara godkänd av Kommunen respektive ÖSVAB, se vidare under Punkt 11.

Sådant meddelande om att arbetena skall påbörjas ("**Projektstart**") skall antingen ske genom skriftligt brev från Exploatören till Kommunen och till ÖSVAB, vilket skriftligen skall bekräftas av dem, eller vid gemensamt möte som protokollförs och där Projektstarten uttryckligen anges i protokollet, vilket skall godkännas av Exploatören, Kommunen och ÖSVAB.

Projektet kommer att bestå av ett större antal delprojekt (vars ordning tidsmässigt m.m. skall specificeras i det samarbetsavtal mellan Exploatören, Kommunen och ÖSVAB som hänvisas till i punkt 9).



Innan beslut om påbörjande av delprojekt kan göras ska Exploatören ha ställt säkerhet vilken ska vara godkänd av Kommunen respektive ÖSVAB. Beslutet om påbörjandet av varje sådant delprojekt ("Delprojektstart") skall också vara beslut som fattas av Exploatören ensamt på samma sätt som för Projektstart enligt ovan fast i samråd med Kommunen och ÖSVAB.

I det fall Delprojektstart inte påkallas av Exploatören i enlighet med den tidsplan som skall framgå av samarbetsavtalet angivet i punkt 9 utan vid senare tillfälle, skall den övergripande tidsplanen justeras utifrån förändringarna som uppkommit i delprojektet.

Det samarbetsavtal mellan Exploatören, Kommunen och ÖSVAB som hänvisas till i punkt 9 nedan bör lämpligen vara framtaget och undertecknat före Projektstart.

## 6. Marköverlåtelse, fastighetsbildning m.m.

Av Exploatören disponerad mark som i Detaljplanen kommer att utgöra allmän plats med kommunalt huvudmannaskap ska vederlagsfritt överlåtas till Kommunen.

Överlåtelse av mark enligt denna punkt ska ske genom särskilt upprättat avtal om överlåtelse av fast egendom mellan Kommunen och Exploatören. Avtalet, som i allt väsentligt skall vara i enlighet med **bilaga 6.1**, skall vara undertecknat och växlat mellan Kommunen och Exploatören efter det att Exploateringsområdet har överlåtits till Exploatören men före det att anläggningsarbetena enligt detta Avtal påbörjas (d.v.s. Projektstart) och överlåtelseavtalets undertecknande, växlande och genomförande är således ett villkor för Projektstart. Kommunen är medveten om att det är väsentligt att Exploatören har erhållit äganderätten till Exploateringsområdet och har fastställt strukturen för Exploateringsområdets uppdelning i separata registerfastigheter före det att marken för ändamålet allmän plats avstyckas.

Kommunen ansöker om fastighetsbildning för genomförandet av marköverlåtelseerna och Exploatören biträder ansökningarna.

Exploatören bekostar samtliga fastighetsbildningsåtgärder och anläggningsförrättningar som erfordras för exploaterings genomförande.

## 7. Upplåtelse av rättigheter

Exploatören och fastighetsägaren förbinder sig att ombesörja att fastighetsägaren inom Exploateringsområdet och längs med överföringsledningen inom Rydboholm 2:1 utan ersättning upplåter ledningsrätt för all framtid till förmån för ÖSVAB vad gäller att anlägga, underhålla och bibehålla ledningar och tillhörande anordningar för vatten, spillvatten och dagvatten samt pumpstationer. Ledningsrätt upplåts dels för överföringsledningen till Exploateringsområdet enligt **bilaga 7.1**, dels inom områdena i detaljplanen enligt VA-planen i **bilaga 7.2**.

Exploatören bekostar ledningsrättsförrättningen för hela sträckningen mellan O-F för spillvatten samt mellan sträckan O-G för dricksvatten och ansvarar för att ta fram det underlag inom Rydboholm 2:1 som krävs för förrättningen. ÖSVAB ansöker om ledningsrätt och Exploatören bistår ÖSVAB i detta arbete.





Om Fastighetsägaren överlåter fastighet inom Exploateringsområdet och ledningsrätt ännu inte inskrivits eller lantmäteriförrättning inte sökts, skall Fastighetsägaren i överlåtelsehandling förbehålla sig rätten att för köparens räkning kunna fullfölja ansökan om lantmäteriförrättning enligt ovan, alternativt att se till att köparen övertar samtliga förpliktelser och rättigheter såvitt avser dessa upplåtelser.

Exploatören upplåter, utan ersättning, för allmän busstrafik det område inom kvartersmark som kommer att anläggas som bussgata. Områdets ungefärliga läge har i Detaljplanen markerats med z<sub>1</sub>. Servitut bildas till förmån för Kommunens gatufastighet i samband med Exploatörens utförande av bussgatan.

Exploatören upplåter utan ersättning den mark som Trafikverket behöver ta i anspråk enligt § 6 punkt I i genomförandavtalet, **bilaga 7.3**.

## **8. Elförsörjning m m**

Vid Exploatörens anslutning till eldistributionsnätet ska Exploatören följa den lokala nätägarens anvisningar. Inom Exploateringsområdet finns vid detta avtals tecknande två koncessionshavare, E.ON och Vallentuna Elverk. Exploatören ombesörjer samordning med nätägarna eller eventuell justering av nätgränsen mellan de två koncessionshavarna.

Om inom Exploateringsområdet befintliga elledningar behöver ändras eller flyttas ankommer det på Exploatören att överenskomma med nätägaren om erforderliga arbeten och villkoren för dessa. Motsvarande gäller även för övriga befintliga ledningar.

## **9. Anordnande av anläggningar inom detaljplaneområdet och övriga allmänna anläggningar m.m.**

### *Trafikanordningar utanför Exploateringsområdet*

För att möjliggöra en utbyggnad av Exploateringsområdet krävs dels ny in- och utfart mellan området och väg 276, dels utbyggnader av trafiksystemet för att kunna omhänderta de ökade trafikmängder som området kan komma att generera. Trafikverket svarar enligt särskilt avtal med Kommunen för upprättande av en ny vägplan för trafikplats Rosenkälla inklusive ny trafikplats med anslutning mot Exploateringsområdet öster om Rosenkälla trafikplats.

Trafikverket och Kommunen har ingått ett genomförande- och finansieringsavtal avseende utbyggnad av de statliga trafikanläggningarna inom den nya vägplanen enligt **bilaga 7.3**. Kommunen har härvid åtagit sig att ersätta Trafikverket för dess kostnader för utbygganden av trafikanläggningarna.

Kommunen äger inte rätt att begära igångsättning hos Trafikverket, i enlighet med § 6 punkt G i nämnda avtal, av denna utbyggnad före Projektstart och aktuell Delprojektstart enligt punkt 5 ovan.

Exploatörens finansieringsåtagande anges i punkt 10 nedan.



*Anläggningar inom allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap*

Inom de delar av Exploateringsområdet där Kommunen är huvudman för allmän plats svarar Kommunen för utbyggnaden av anläggningarna.

*Anläggningar inom allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap*

Inom Exploateringsområdet ska Exploatören ombesörja och bekosta:

- Eventuellt iordningställande av naturmark
- Eventuella åtgärder på grund av fornlämningar
- Flyttning av eller annan erforderlig åtgärd för eventuella befintliga anläggningar
- Iordningställande av "busstorg" inom Torg-område när behov föreligger

*Anläggningar inom Exploateringsområdet som är av kommunalt intresse*

Inom Exploateringsområdet kan det bli aktuellt för Exploatören att uppföra anläggningar som är av allmänt och kommunalt intresse. Kommunen har bl a behov av att förnya befintlig bad- och simanläggning. Om en sådan anläggning blir aktuell att uppföra kommer Kommunen att medfinansiera del av investeringen samt att teckna hyresavtal. Ett sådant samarbete mellan Kommunen och Exploatören kommer att regleras i ett separat avtal.

*Överföringsledningar för VA*

ÖSVAB ska anlägga överföringsledningar till Exploateringsområdet inklusive pumpstationer mellan sträckan O-G för allmänt dricksvatten och mellan sträckan O-F för allmänt spillvatten enligt **bilaga 7.1**.

Mellan sträckan O-A inne på fastigheten Rydboholm 2:1 kan parterna efter ÖSVAB godkännande komma överens om att ledningarna byggs med en tillfällig lösning för att kunna ta hänsyn till kommande detaljplaner inom fastigheten. Om så sker ska Exploatören bekosta en ny ledning enligt Roslagsvattens VA-standard senast inom 5 år efter att ledningen är tagen i bruk

Parterna är överens om att sjöledning mellan punkten E-F från Svinninge till Margretelunds reningsverk kan byggas i ett senare skede när kapacitetsbrist i nuvarande ledning uppstår. ÖSVAB avgör när behovet uppstår.

*VA och dagvatten inom Exploateringsområdet*

ÖSVAB ansvarar för och anlägger allmänt VA enbart inom områden som i Exploateringsområdet är utlagda som

- dels allmän plats med kommunalt huvudmannaskap,*
  - dels teknisk anläggning (EJ<sub>1</sub>),*
  - dels u-områden,*
  - dels allmän plats med enskilt huvudmannaskap,*
- allt enligt VA-plan, **bilaga 7.2**.

ÖSVAB ansvarar för och anlägger allmänna dagvattenanläggningar enbart inom områden som i Exploateringsområdet är utlagda som allmän plats med Kommunen som huvudman.

Exploatören ansvarar för och anlägger dagvattenanläggningar inom områden som i Exploateringsområdet är utlagda som kvartersmark eller allmän plats med enskilt huvudmannaskap.



Erforderliga dagvattendammar i Exploateringsområdets västra del, inklusive ledningar till dammarna från de allmänna dagvattenledningarna och dammarnas avledningar, oavsett var dessa är belägna, inrättas som gemensamma anläggningar för Exploatören och Kommunen om inte parterna kommer överens om annat. Fördelning av kostnader för utförande och drift bestäms då av Lantmäteriet i en förrättning enligt anläggningslagen om inte parterna kommer överens om annat.

#### *Fjärrvärme och andra ledningsägare*

Det ankommer på Exploatören att överenskomma med fjärrvärmeleverantör angående upplåtelse av erforderliga utrymmen inom kvartersmark för ledningar för fjärrvärme samt för anslutning av fastigheter.

Det ankommer på Kommunen att överenskomma med fjärrvärmeleverantör angående upplåtelse av erforderliga utrymmen, inom områden som i detaljplanen är utlagda som allmän plats med Kommunen som huvudman, för ledningar för fjärrvärme samt för deras anslutning till ledningar inom kvartersmark.

Parterna är gemensamt ansvariga för att ledningssamordning sker för fjärrvärme och övriga ledningar som kan bli aktuella inom Exploateringsområdet så att ledningarna i största möjliga utsträckning kan förläggas i gatumarken.

#### *Anläggningar på kvartersmark*

Inom Exploateringsområdet ska Exploatören ombesörja och bekosta:

- Alla anläggningar inom kvartersmark
- Flyttning av eller annan erforderlig åtgärd av eventuella befintliga anläggningar
- Vegetationszon mot väg 276
- Bussgata inom z<sub>1</sub>-område när behov föreligger

#### Generella bestämmelser för punkt 9

Inom Exploateringsområdet skall parterna samordna sina entreprenadarbeten och genomförandet därav. Kommunen har ett övergripande projektledaransvar för de allmänna anläggningarna.

Dessa frågor kommer att hanteras utförligare i ett samarbetsavtal mellan Kommunen, ÖSVAB och Exploatören där även tidsplan, ordningsföljd för arbetenas utförande, övriga åtgärder m.m. skall anges så detaljerat som möjligt.

Kommunen och ÖSVAB ska i samråd med Exploatören genomföra projektering, upphandling, ombesörja erforderliga myndighetstillstånd samt utföra anläggningarna i enlighet med vid varje tidpunkt gällande Österåkers kommuns tekniska handbok och Roslagsvatten AB:s VA-standard. I den omfattning som den standard som gäller enligt Österåkers kommuns tekniska handbok och Roslagsvatten AB:s VA-standard är högre än vad som är att anse såsom en allmän norm för motsvarande anläggningar, och detta medför en högre kostnad i jämförelse med den allmänna normen, ska Exploatören och Kommunen/ ÖSVAB överenskomma om kostnadsfördelningen.

Parterna är ense om att Anläggningarna, liksom andra varor, tjänster och entreprenader som hänger samman med sådan anläggning, ska upphandlas av Kommunen och/eller ÖSVAB i enlighet med lagen (2007:1 091) om offentlig upphandling eller lagen (2007:1 092) om upphandling inom områdena vatten, energi, transporter och posttjänster.

Exploatören skall i samråd med Kommunen/ÖSVAB godkänna projekteringen av de allmänna anläggningarna på allmän platsmark samt VA inom Exploateringsområdet innan upphandling av anläggningsarbetena får påbörjas. Exploatören skall även godkänna den upphandlade entreprenadkostnaden inom Exploateringsområdet innan Kommunen tecknar kontrakt för entreprenaden. Ändring och tilläggsarbete skall godkännas av Exploatörens representant. Detta delges via löpande protokollförda ekonomimöten.

Exploatören skall i samråd med ÖSVAB godkänna projekteringen av överföringsledningen innan upphandling av anläggningsarbetena får påbörjas. Exploatören skall även godkänna den upphandlade entreprenadkostnaden för överföringsledningen innan ÖSVAB tecknar kontrakt för entreprenaden. Ändring och tilläggsarbete skall godkännas av Exploatörens representant. Detta delges via löpande protokollförda ekonomimöten.

Med samråd enligt ovan avses att Exploatören har rätt att på egen bekostnad utse representant i den projektledningsgrupp som Kommunen och ÖSVAB kommer att bilda.

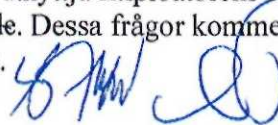
Själva tilldelningsbeslutet i genomförda upphandlingar ska alltid fattas av Kommunen respektive ÖSVAB.

Parterna ska gemensamt komma överens om tidssamordning av respektives arbeten. Överenskommen tidplan godkänns av parterna genom protokollfört möte. Eventuella revideringar av tidplan skall likaså godkännas av alla parter genom protokollfört möte.

Det ankommer på parterna att med beaktande av den övergripande tidplan som gäller för exploateringen, närmare överenskomma om lämplig uppdelning av erforderliga upphandlingar, såväl tids-, funktions- som kostnadsmässigt.

Kommer inte anläggningarna till utförande och slutförande vid enligt ovannämnd 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.

Under hela byggtiden skall Exploatören tillse att trafik, på sådana angränsande vägar inom och i anslutning till Exploateringsområdet som Exploatören har rådighet över, kan ske på ett trafiksäkert sätt och att erforderliga skyddsåtgärder vidtas för undvikande av skador. Vägarna samt områden där allmänna VA-ledningar har anlagts får ej utnyttjas som arbetsplats utan godkännande av ÖSVAB. Kommunen/ÖSVAB får omvänt inte utnyttja Exploatörens och fastighetsägarens mark som arbetsplats utan dennes godkännande. Dessa frågor kommer att regleras utförligare i samarbetsavtalet som parterna ska upprätta.





## 10. Ersättningar och betalningsföreskrifter

Som generell princip gäller att Kommunen och ÖSVAB utför anläggningarna och åtgärder enligt punkten 9 ovan mot att Exploatören betalar nedan angivna ersättningar.

### Exploatören ska till Kommunen betala följande ersättningar:

#### *Trafikanordningar utanför Exploateringsområdet*

Exploatören förbinder sig härvid att ersätta Kommunen för dess finansieringsåtagande i förhållande till Trafikverket enligt **bilaga 7.3**.

Enligt genomförandeaftalet med Trafikverket ska ett samarbetsavtal upprättas mellan Trafikverket, Kommunen och Exploatören, för att reglera hur denna ersättning ska utges.

#### *Anläggningar inom allmän platsmark*

Exploatören ska till Kommunen betala ersättning för anläggningar som Kommunen utfört inom allmän platsmark.

Kostnaden ska preliminärt beräknas och godkännas av Exploatören på sätt som anges i punkt 9.

Ersättning för Kommunens åtaganden faktureras Exploatören kvartalsvis av Kommunen. Upparbetning redovisas månadsvis vid särskilda ekonomiuppföljningsmöten.

#### *Detaljplanearbete*

Exploatörens ersättning för Kommunens detaljplanearbete regleras i Planeringsavtal daterat 2010-09-06 samt i Tillägg till planeringsavtal daterat 2013-10-09. Denna ersättning förfaller till betalning i enlighet med planeringsavtalets betalningsplan.

#### *Bygglovsavgift*

Exploatören ska i samband med att bygglov meddelas erlägga bygglovsavgift enligt Kommunens taxa.

#### *Anslutningsavgifter*

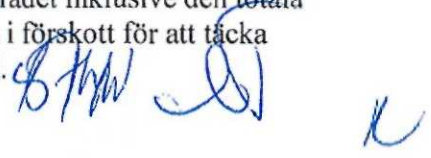
Samtliga avgifter för anslutning av vatten, avlopp, fjärrvärme, el och tele etc inom Exploateringsområdet betalas av Exploatören. Se vidare angående ÖSVAB nedan.

### Exploatören ska till ÖSVAB erlägga följande avgifter:

Exploatören finansierar de allmänna va-anläggningarna inom och till Exploateringsområdet genom erläggande av anläggningsavgift.

#### *VA inom Exploateringsområdet*

Exploatören ska till ÖSVAB betala anläggningsavgift för utbyggnad av allmän va-anläggning inom Exploateringsområdet. Anläggningsavgiftens storlek utgörs av den faktiska kostnaden för utbyggnad av de allmänna va-anläggningarna i Exploateringsområdet inklusive den totala byggherrekostnaden. Anläggningsavgiften faktureras kvartalsvis i förskott för att täcka upparbetad entreprenadkostnad och kostnad för egen nedlagd tid.



När Exploateringsområdets allmänna va-anläggning är färdigutbyggd betalar Exploatören den slutliga anläggningsavgiften för utbyggnad av allmän va-anläggning inom Exploateringsområdet varvid de tidigare betalda förskotten räknas av.

#### *Överföringsledningar*

Exploatören ska till ÖSVAB betala anläggningsavgift för utbyggnad av överföringsledningar inklusive pumpstationer till Exploateringsområdet mellan sträckan O-F för spillvatten samt mellan sträckan O-G för dricksvatten. Anläggningsavgiftens storlek utgörs av den faktiska kostnaden för utbyggnad av överföringsledningar och pumpstationer inklusive finansiering och den totala byggherrekostnaden.

ÖSVAB projekterar och bygger överföringsledningar och pumpstationer.

Anläggningsavgiften faktureras kvartalsvis i förskott för att täcka upparbetad entreprenadkostnad och kostnad för egen nedlagd tid. När överföringsledning och nödvändiga pumpstationer är färdigställda och anläggningen är klar att tas i bruk betalar Exploatören den slutliga anläggningsavgiften för överföringsledningen för sträckan O-G samt O-E varvid de tidigare betalda förskotten räknas av.

Den del av överföringsledningen för spillvatten som avser sjöledningen mellan punkten E-F från Svinninge till Margretelunds reningsverk, kan byggas i ett senare skede när kapacitetsbrist i nuvarande ledning uppstår. ÖSVAB avgör och redovisar när behovet uppstår . Anläggningsavgiften avseende den sträckningen betalas när den ledningen är utbyggd och faktureras även den i förskott kvartalsvis för att täcka upparbetad entreprenadkostnad och kostnad för egen nedlagd tid.

Överföringsledningarnas sträckor, se **bilaga 7.1**

#### *Del i huvudanläggning*

Exploatören ska till ÖSVAB betala anläggningsavgift för nyttan att vara en del i huvudanläggningen (enligt ÖSVABs gällande VA-taxa § 5.8) för hela Exploateringsområdets möjliga BTA. Exploateringsområdets möjliga BTA framgår av detaljplanen och beräknas till 195 000 m<sup>2</sup>. Anläggningsavgiften ska betalas när Exploateringsområdet är möjligt att ansluta till den allmänna anläggningen enligt då gällande taxa.

Den totala nyttan för Rosenkälla, med beräknade 10 000 pe, baseras på etapperna 1-2-3. Då det på längre sikt finns andra områden som kan nyttja överföringsledningen ska storleken på avgiften för del i huvudanläggningen reduceras. Rosenkällas nytta av överföringsledningarna har beräknats till 83 % med hänsyn tagen till andel utnyttjad ledning samt antal uppskattade kommande pe.

Med nuvarande taxa och reduktion för den nytta andra områden kan ha av överföringsledningarna uppgår anläggningsavgiften för del i huvudanläggning till 37 980 000 kr exklusive moms. Avgift för del i huvudanläggning för kommande etapper 2-3 ska baseras på den uppskattade nyttofordelningen som då råder. Därmed anses alla anläggningsavgifter inom Exploateringsområdet vara betalda och ytterligare avgifter ska inte tas ut för de blivande fastigheterna inom Exploateringsområdet.



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

Anläggningsavgifterna är angivna exklusive mervärdesskatt. ÖSVAB måste enligt nuvarande skatteregler fakturera med mervärdesskatt. För det fall parterna enligt vid var tid gällande regler för mervärdesskatt medges avdrag för in- respektive utgående mervärdesskatt ska sådan tillkomma på angivna belopp.

Eftersom Exploatören bekostar alla åtgärder för anläggande av VA inom Exploateringsområdet ska inte någon anslutningsavgift enligt VA - taxan, utöver huvudanläggningsavgiften ovan, uttagas av ÖSVAB för någon av de blivande fastigheterna inom Exploateringsområdet.

#### *Brukningsavgift*

Brukningsavgifter betalas enligt gällande taxa.

#### Generella bestämmelser för punkt 10

För ÖSVAB/Kommunens anställdas skäligen 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: Tidsersättning, bilägges detta avtal som **bilaga 10.2**. Bedömd preliminär tidsåtgång för ÖSVAB/Kommunen anställda skall upprättas i samband med tidsplanen.

### **11. Säkerhet**

För rätta fullgörandet av sina skyldigheter att erlagga ersättningar enligt detta Avtal ska Exploatören enligt punkt 5 ställa säkerhet till ett värde motsvarande Kommunens och ÖSVAB:s vid var tids föreliggande finansiella exponering. Säkerhet ska ställas för varje delprojekt som Kommunen respektive ÖSVAB ansvarar för och ska vara godkänd av Kommunen respektive ÖSVAB innan varje delprojekt startas.

Parterna är ense om att säkerheten för varje delprojekt ska skrivas ned procentuellt utifrån den takt ersättningar betalas till Kommunen/ÖSVAB.

Godtagbar säkerhet är alltid pantbrev i fast egendom, bankgaranti, kreditförsäkring eller annan säkerhet som kan godtas av Kommunen/ÖSVAB.

### **12. Överlåtelse**

Detta avtal får inte av Exploatören överlåtas på annan part utan övriga parters skriftliga medgivande.



### 13. Tvist

Tvist gällande tolkningen eller tillämpningen av detta Avtal ska avgöras av allmän domstol.

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

Datum:

Datum: 2014/06.10

Datum: 2014-06-10

.....  
Michaela Fletcher Sjöman  
Kommunstyrelsens ordf.  
Österåkers kommun

.....  
Anders Tegelberg  
För Orrtorner AB enligt fullmakt

.....  
Åke Bergstedt  
För Orrtorner AB enligt fullmakt

Datum:

Datum: 2014-06-10

Datum: 2014.06.10

.....  
Viveka Larsson  
Plan- och exploateringschef  
Österåkers kommun

.....  
Anne-Marie Wickström  
För Wasatorner AB enligt fullmakt

.....  
Anders Tegelberg  
För Wasatorner AB enligt fullmakt

Datum:

2014-06-12

Datum: 2014-06-10

Datum: 2014-06-10

.....  
Mikael Medelberg  
VD  
ÖSVAB

.....  
Anne-Marie Wickström  
För Carl Douglas enligt fullmakt

.....  
Åke Bergstedt  
För Carl Douglas enligt fullmakt



2010.1276

2010-09-23

2010.66 Bilaga 2.1

ÖSTERÅKERS KOMMUN  
Samhällsbyggnadsförvaltningen

PLANERINGSAVTAL  
2010-09-06

1(3)

## PLANERINGSAVTAL för upprättande av detaljplan för Rosenkälla Handelsområde

Mellan Österåkers kommun, nedan kallad Kommunen, å ena sidan och Orrtorner AB (org.nr 556589-5371), nedan kallad Exploatören, å andra sidan träffas följande avtal för reglering av principerna för detaljplanering inom planprogramområdet Rosenkälla. Området, som är en första utbyggnadsetapp, är avgränsat på bifogad karta, bilaga 1.

### § 1. Syfte

Syftet med detaljplaneläggningen är att utifrån antaget program för Rosenkällaområdet pröva möjligheten att exploatera området med handels- och verksamhetsytor och tillhörande infrastruktur.

### § 2. Omfattning

Området är beläget i kommunens nordvästra del i direkt anslutning till E 18 / Norrtälje och väg 276/ Roslagsvägen och omfattar c:a 52 ha av fastigheten Rydboholm 2:1.

Avtalet reglerar principerna för arbets- och ansvarsfördelning samt kostnader och ersättningar mellan parterna för framtagandet av detaljplan samt arbetsplan för området.

### § 3. Giltighet

Parterna förutsätter att Österåkers kommun genom beslut

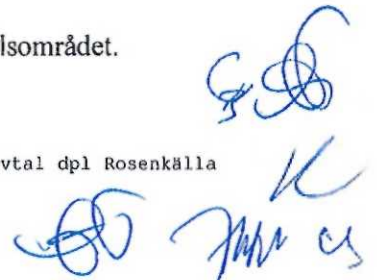
- \* senast 2010-09-30 godkänner detta avtal samt
- \* senast 2016-12-31 antar förslag till detaljplan i enlighet med detta avtal.

Om dessa förutsättningar inte uppfylls är avtalet till alla delar förfallet utan ersättningsskyldighet för någondera parten. Kommunen äger dock rätt att behålla de ersättningar enligt § 7 som förfallit till betalning.

Exploatören kan när den så önskar skriftligt meddela kommunen att arbetet skall avbrytas. De kostnader som kommunen har lagt ned och som kvarstår för att avbryta projektet skall ersättas av exploatören.

### § 4. Detaljplan

Kommunen ansvarar för formella processen av detaljplan inom avtalsområdet.



Exploatören skall ombesörja och bekosta framtagandet av underlag och handlingar för upprättande av detaljplan för utbyggnad av avtalsområdet. Till detaljplanen hörande genomförandebeskrivning upprättas dock av kommunen.

Då exploatören utfört och bekostat underlag till detaljplanen enligt ovan samt erlagt ersättning enligt § 7 skall planavgift ej uttagas i samband med bygglov.

Exploatören beställer grundkarta samt ersätter för sin egen del kommunen för denna.

#### § 5. Arbetsplan

Kommunen ingår avtal med Trafikverket om upprättande av arbetsplan i enlighet med bifogat avtal, bilaga 2.

Exploatören förbinder sig att ersätta kommunen för samtliga kostnader för denna arbetsplan i enlighet med § 7.

#### § 6. Exploateringsavtal

Exploateringsavtal skall upprättas mellan exploatören och kommunen parallellt med det kommande detaljplanearbetet.

Exploateringsavtalet avser reglera marköverlåtelser, utbyggnad av allmänna anläggningar, etableringsfrågor, kostnadsansvar för externa exploateringsanläggningar, generellt bidrag till övergripande generalplaneanläggningar mm.

#### § 7. Ersättningar

1. Exploatören skall till kommunen erlägga ersättning för samtliga kostnader som Trafikverket fakturerar kommunen för i omfattning enligt avtal om arbetsplan, bilaga 2.
2. Exploatörerna skall till kommunen erlägga ersättning om 500 000 kronor för kommunens kostnader för detaljplane- och arbetsplanehantering samt plangenomförande.

Ersättningen skall indexregleras i enlighet med konsumentprisindex med juni 2010 som basmånad.

Ersättningen förfaller till betalning enligt följande:

- \* 40 % av ersättningen den första dagen i månaden efter beslut om godkännande av detta avtal.
- \* 40 % av ersättningen den första dagen i månaden efter det att beslut har fattats om utställning av detaljplan.
- \* 20 % av ersättningen den första dagen i månaden efter det att detaljplan har antagits.





**§ 8. Överlåtelse**

Detta avtal får ej utan kommunens skriftliga medgivande överlåtas till tredje part.

**§ 9. Tvist**

Tvist på grund av detta avtal skall avgöras av allmän domstol, såvida inte parterna enas om skiljemannaförfarande.

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

ÖSTERÅKERS KOMMUN  
Österåker 2010-09-23



Tommy Bokell  
Exploateringschef  
Enl.KS delegationsordning § 199/2005

Bevittnas:



ÖRRTORNET AB  
Rydboholm 2010-09-23



Anders Pögelberg  
Verkställande dir.

Bevittnas:





*[Handwritten signatures and initials in blue ink]*

## Avtal

mellan Trafikverket Region Stockholm (Trafikverket) och Österåkers kommun (Kommunen) angående finansiering av arbetet med upprättande av arbetsplan för en kapacitetsstärkning i trafikplats Rosenkälla, ny anslutning av väg 975 och en ny trafikplats på väg 276 öster om Rosenkälla trafikplats i syfte att trafikförsörja ett nytt handelsområde vid Rosenkälla i Österåkers kommun.

Objektet är inte namngivet i förslag till regional eller nationell plan för vägtransportsystemet 2010-2021. Parterna är dock överens om att verka för att objektet tas med i planen vid nästa revidering.

### § 1 Bakgrund

Österåker kommun och Vallentuna kommun har planer för respektive kommun del inom området Rosenkälla – Gillinge. En avsiktsförklaring mellan Trafikverket, Österåker och Vallentuna som visar på en gemensam utveckling för området som helhet har undertecknats i maj 2010. Utvecklingen av hela området Rosenkälla – Gillinge kräver flera detaljplaner och arbetsplaner.

Arbetsplanen som regleras i detta avtal är en del i denna gemensamma struktur. Arbetsplanen omfattar de vägar som behövs för att trafikförsörja den första etapputbyggnaden av handelsplatsen närmast trafikplats Rosenkälla och inom Österåkers kommun.

Mellan Vägverket och Österåkers kommun föreligger ett avtal daterat den 30 mars 2007 om upprättande av en förstudie för ett nytt handelsområde vid Rosenkälla i Österåkers kommun. Förstudien är framtagen i enlighet med upprättat avtal. Länsstyrelsen har 2010-04-15 beslutat att projektet kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Av Trafikverkets ställningstagande, daterat 2010-06-29, framgår att det kommer behövas förstärkningar av trafikförsörjningen i enlighet med den princip för övergripande struktur som överenskommit mellan Trafikverket, Österåker och Vallentuna kommun. Detta bör ske i takt med kommunernas fortsatta utbyggnad av handelsområdet. För den första etappen beslutar Trafikverket att en arbetsplan för alternativ 5 ska tas fram samt att finansieringen för kommande skeden ska säkerställas genom erforderliga avtal.

### § 2 Avtalets syfte

Avtalet skall reglera upprättande och finansiering av arbetsplan för projektet. Trafikverket har ingen erinran mot att arbetsplan tas fram men har inga medel för finansiering av framtagandet.





Målsättningen är att färdigställa arbetsplanen inom två år från det att detta avtal påtecknats.

### § 8 Genomförande

Trafikverket leder arbetet med arbetsplanen. Trafikverket skall upphandla en konsult för att bistå Trafikverket i upprättandet av arbetsplan. Detta ska ske efter samråd med kommunen.

Parterna har rätt att senast inför tecknandet av kontrakt med konsult för genomförandet av arbetsplanen omförhandla detta avtal.

Kommunen kan när den så önskar skriftligt meddela Trafikverket att arbetet ska avbrytas. De kostnader som Trafikverket har lagt ned och som kvarstår för att avbryta projektet ska ersättas av kommunen.

Innan arbetsplanen skickas till Trafikverkets huvudkontor för fastställelse och innan detaljplanerna antas skall ett genomförandavtal upprättas som reglerar finansiering och genomförande av arbetsplanen. Genomförandavtalet skall vara undertecknat av kommunen och Trafikverket.

\*\*\*\*\*

Solna 2010-

För Trafikverket Region Stockholm

.....  
Kristina Söderberg  
Enhetschef Planering

Åkersberga 2010-

För Österåkers kommun

.....  
Ingela Gardner Sundström  
Kommunstyrelsens ordförande

.....  
Tommy Bokell  
Exploateringschef



2013-10-18

D.nr 2012/0496

## TILLÄGG till PLANERINGSAVTAL

för upprättande av detaljplan för  
Rosenkälla Öst, etapp 1  
(Tidigare benämnd Rosenkälla handelsområde)

### Bakgrund

Österåkers kommun, nedan kallad Kommunen, och Orrtorpet AB (org.nr 556589-5371), nedan kallad Exploatören, har tidigare träffat ett planeringsavtal, undertecknat 2010-09-23, för reglering av principerna för detaljplanering inom planprogramområdet Rosenkälla.

Tilläggsavtalet medför en förändring i principerna för arbets- och ansvarsfördelningen vad gäller kostnader och ersättningar mellan parterna för framtagandet av detaljplan. Kommunen istället för Exploatören tar fram plankartan med tillhörande handlingar. Dessutom har planområdets avgränsning justerats.

I det ursprungliga avtalet ersätts § 2, § 4 och § 7 samt bilaga 1 i sin helhet genom detta tilläggsavtal. I allt övrigt ska det ursprungliga avtalet gälla.

### § 2. Omfattning

Området är beläget i kommunens nordvästra del i direkt anslutning till E 18 / Norrtälje och väg 276/ Roslagsvägen och omfattar c:a 87 ha av fastigheten Rydboholm 2:1. Området är avgränsat på bifogad karta, se bilaga 1.

Avtalet reglerar principerna för arbets- och ansvarsfördelning samt kostnader och ersättningar mellan parterna för framtagandet av detaljplan samt vägplan för området.

### § 4. Detaljplan

Kommunen ansvarar för formella processen av detaljplan inom avtalsområdet.

Exploatören skall ombesörja framtagandet av grundkarta samt underlag (utredningar avseende dagvatten, vatten- och avloppsförsörjning, trafiklösningar mm) för upprättande av detaljplan för utbyggnad av avtalsområdet. Exploatören skall även ombesörja framtagandet av MKB. Kommunen ombesörjer framtagandet av erforderliga planhandlingar. För arbetet anlitas plankonsult.

Exploatören ersätter Kommunen för upprättandet av detaljplanen enligt § 7.

Detaljplanearbetet skall ske i nära samråd med Exploatören.

Då exploatören bekostat underlag till detaljplanen enligt ovan samt erlagt ersättning enligt § 7 skall planavgift ej uttagas i samband med bygglov.



§ 7. Ersättningar

1. Exploatören skall till kommunen erlägga ersättning för samtliga kostnader som Trafikverket fakturerar kommunen enligt avtal om vägplan, se bilaga 2 i ursprungligt avtal.
2. Exploatören skall till kommunen erlägga ersättning för samtliga kostnader som plankonsulten fakturerar kommunen för kostnader för detaljplan samt medverkan i arbetet med vägplan.
3. Exploatören skall till kommunen erlägga ersättning om 600 000 kr för kommunens kostnader för detaljplane- och genomförandefrågor samt medverkan i framtagandet av vägplan för väg.

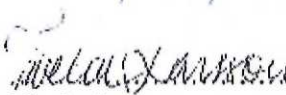
Ersättning enligt punkt 3 skall indexregleras i enlighet med konsumentprisindex med oktober 2013 som basmånad.

Ersättning enligt punkt 3 förfaller till betalning enligt följande:

- \* 200 000 kr den första dagen i månaden efter beslut om godkännande av detta avtal (vilket redan har betalats).
- \* 200 000 kr den första dagen i månaden efter det att beslut har fattats om planutställning.
- \* 200 000 kr den första dagen i månaden efter det att detaljplanen har antagits och vunnit laga kraft.

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

Datum: 2013-10-16

  
Viveka Larsson  
Plan- och exploateringschef  
Österåkers kommun

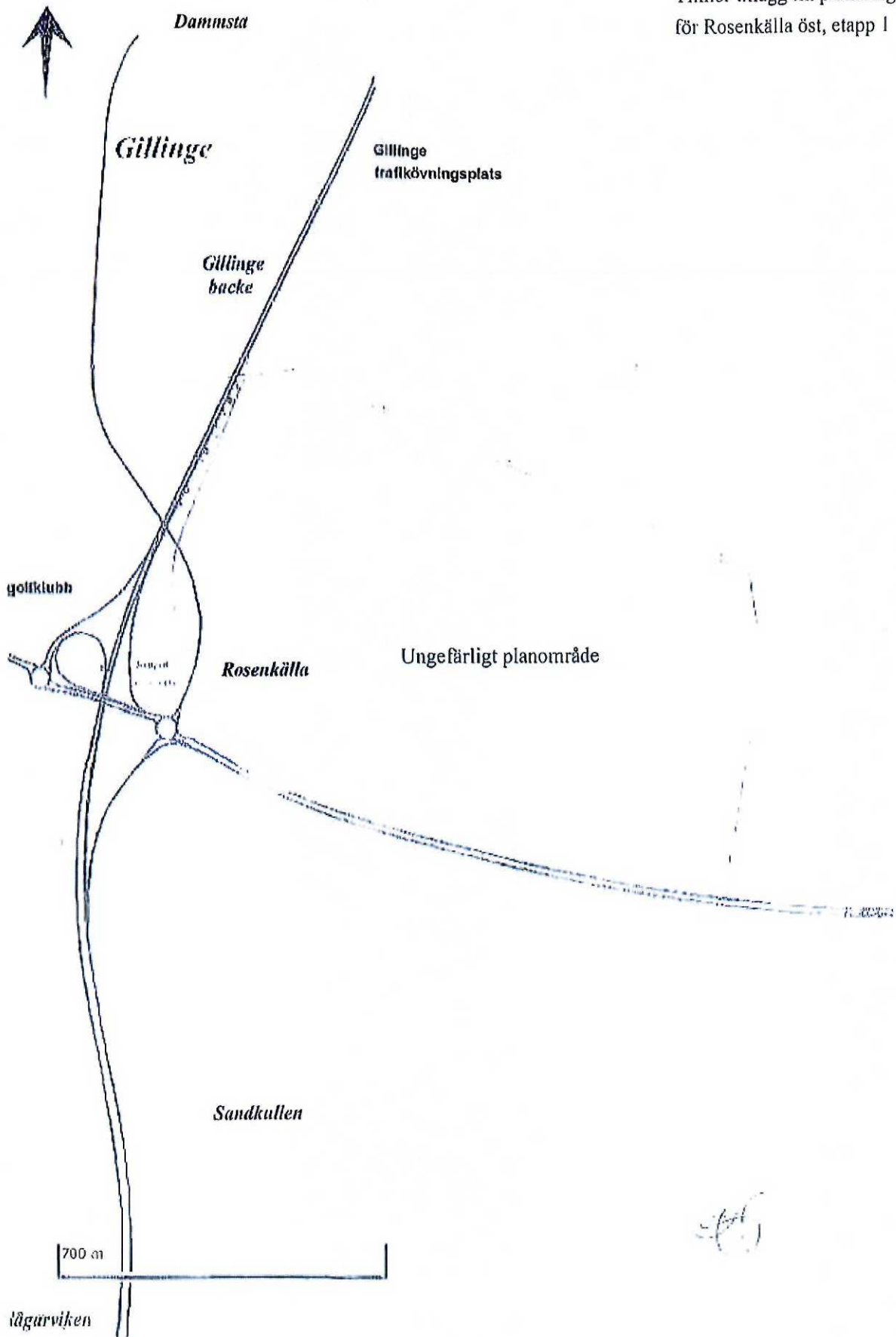
Datum: 2013-10-16

  
Anders Tegelberg  
VD  
Orrtorner AB



# Bilaga 1

Tillhör tillägg till planeringsavtal  
för Rosenkälla öst, etapp 1





# Exploateringsavtal Rosenkälla

— Exploateringsområdet

Trafikplats Rosenkälla

Väg 276

E 18



Skala 1:2000 (A1) 1:4000 (A3)  
0 20 100 200 m

*[Handwritten signatures]*

## AVTAL OM ÖVERLÅTELSE AV FAST EGENDOM

**Markägare:** Orrtorner AB, org.nr. 556589-5371), Rydboholms gård, 184 94 Åkersberga Carl Douglas, 650505-1075 ("Markägaren")

**Mottagare:** Österåkers kommun, 212000-2890, 184 86 Åkersberga ("Mottagaren")

**Fastighet:** Område av fastigheten Rydboholm 2:1 som markerats på bifogad karta, bilaga 1, ("Fastigheten")

---

### 1. Bakgrund

Med anledningen av detaljplaneläggningen av Rosenkälla handelsområde etapp I överlåter Markägaren till Mottagaren genom detta avtal de markområden som i detaljplanen kommer att läggas ut som allmänplatsmark med kommunalt huvudmannaskap.

### 2. Överlåtelseförklaring m m

Markägaren överlåter härmed Fastigheten (d.v.s den del av fastigheten Rydboholm 2:1 som markerats på karta, bilaga 1) till Mottagaren på nedan angivna villkor.

### 3. Tillträdesdag

Fastigheten skall tillträdas av Mottagaren denna dag.

### 4. Ersättning för Fastigheten

Fastigheten överläts vederlagsfritt.

### 5. Fastighetsbildning

Ansökan om fastighetsbildning skall ombesörjas av Mottagaren med stöd av detta Avtal. Markägaren biträder ansökningsprocessen och bekostar lantmäteriförrättningen vad avser fastighetsbildningskostnader. Ansökan skall inges omgående efter detta avtals undertecknande.

Mottagaren ansvarar för eventuella kostnader för lagfart.



## 6. Markägarens garantier

Markägaren lämnar följande garantier, vilka avser förhållandena den dag då detta Avtal undertecknas ("Avtalsdagen") om inte annat anges, nämligen

6.1. att Markägaren är civilrättslig ägare till Fastigheten, och

6.2. att Fastigheten inte belastas av servitut eller andra nyttjanderätter och att inteckningar inte uttagits i denna samt att Fastigheten inte i övrigt lämnats som pant för lån eller andra åtaganden.

## 7. Fördelning av utgifter och inkomster

Räntor, skatter och andra periodiska utgifter som belöper på Fastigheten skall betalas av Markägaren i den mån de belöper på och avser tiden till och med Tillträdesdagen. Motsvarande skall gälla beträffande inkomster från Fastigheten. Efter Tillträdesdagen skall Mottagaren betala ovan angivna kostnader och erhålla inkomster.

Sedvanlig likvidavräkning skall upprättas på Tillträdesdagen varvid parterna i förekommande fall även skall läsa av mätare för el, värme och vatten. Slutlig driftsavräkning skall ske snarast, dock senast 30 dagar efter nyss nämnd tidpunkt.

## 8. Farans övergång, försäkring

Markägaren står faran för att Fastigheten skadas eller försämras medan den fortfarande är i Markägarens besittning fram till Tillträdesdagen. Från och med nyss nämnd tidpunkt övergår faran på Mottagaren.

## 9. Överlämnande av handlingar

Markägaren förbinder sig att till Mottagaren på Tillträdesdagen överlämna samtliga handlingar beträffande Fastigheten, vilka är av betydelse för Mottagaren som ägare av densamma.

## 10. Ändring av Avtalet

Ändring och tillägg till detta Avtal kräver för sin giltighet att ändringen eller tillägget upprättas i skriftlig form och undertecknas av parterna.

## 11. Tvist

Tvist i anledning av detta Avtal skall avgöras av allmän domstol.



---

Detta Avtal har upprättats i två (2) likalydande exemplar, varav parterna har tagit var sitt.

Åkersberga den

**Markägare**

Carl Douglas

**Mottagare**

Österåkers kommun

.....

.....

Ovanstående Markägares egenhändiga namnteckning bevittnas:

.....

.....

**Bilagor**

Bilaga 1 Karta med det överlåtna markområdet markerat





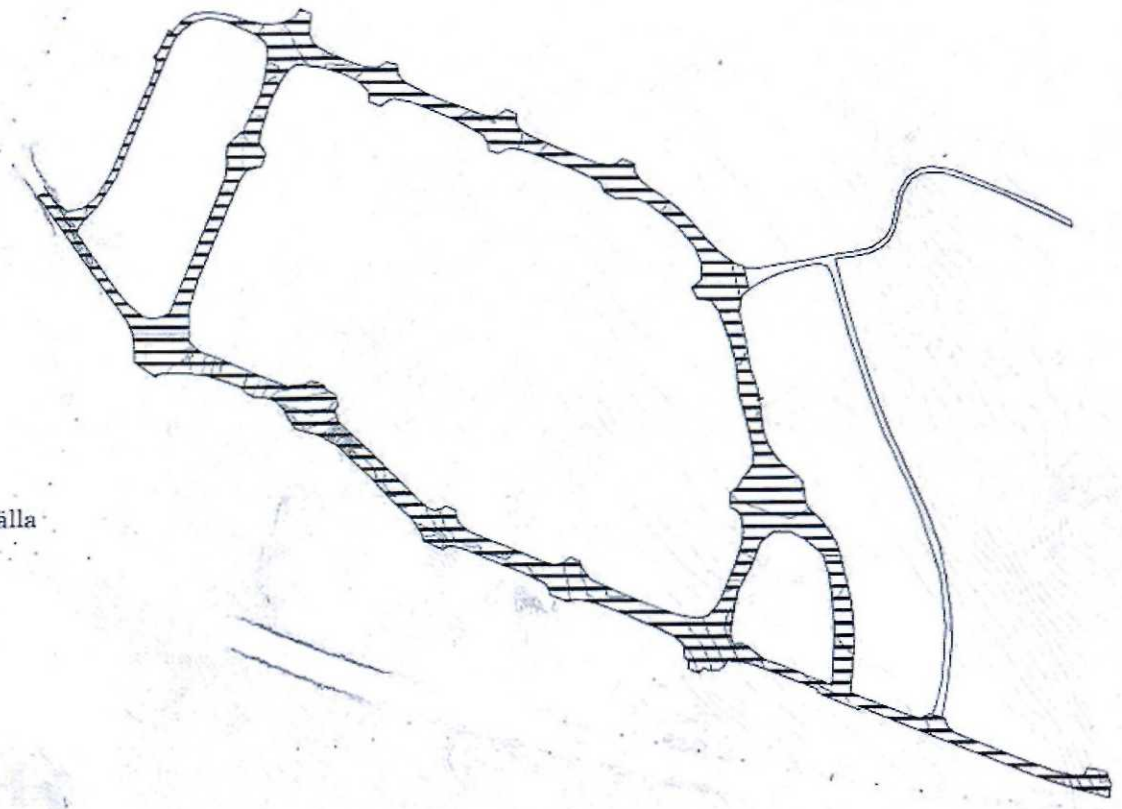
# Exploateringsavtal Rosenkälla

- ==== Kommunalt huvudmannskap

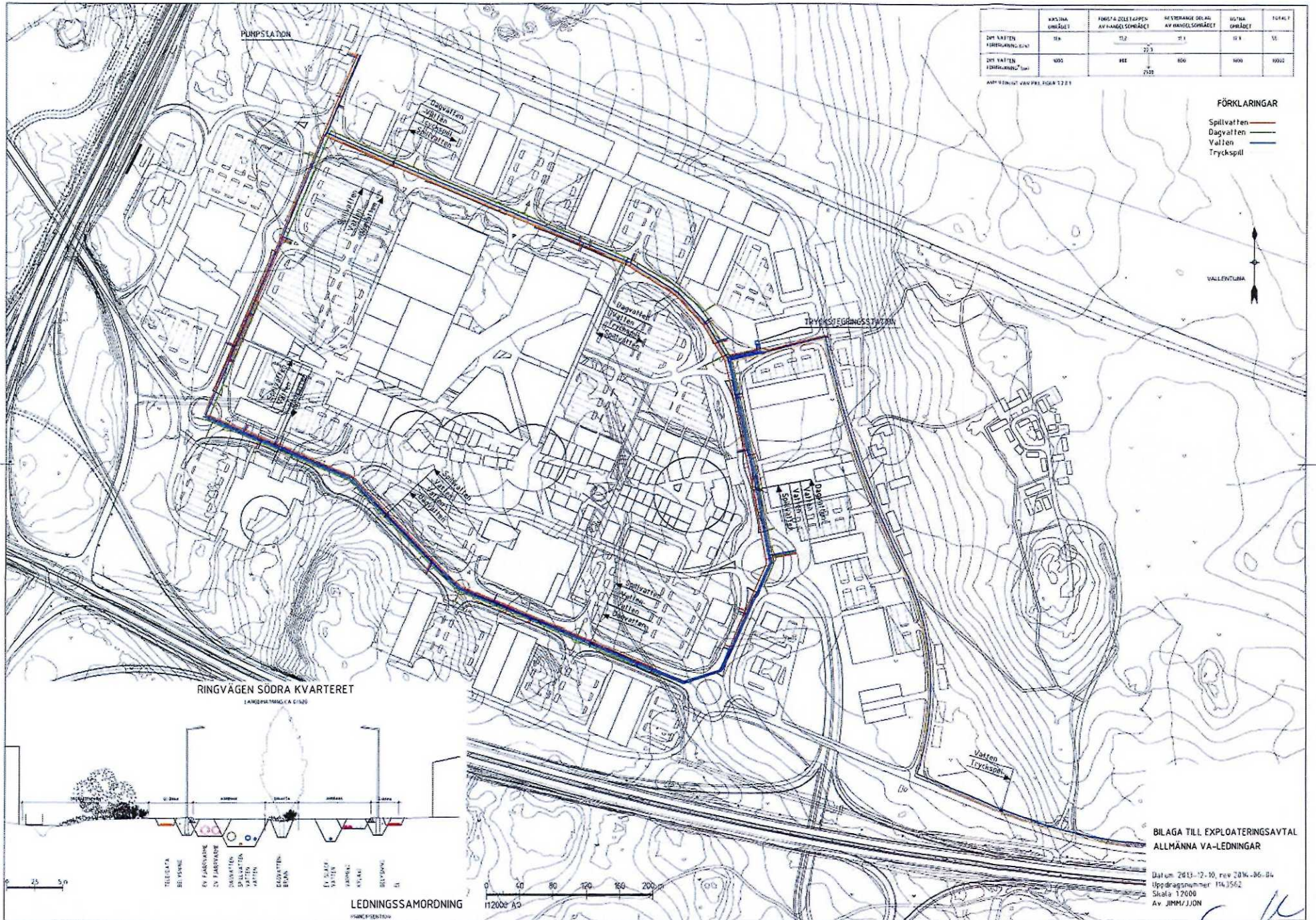
Trafikplats Rosenkälla

E 18

Väg 276

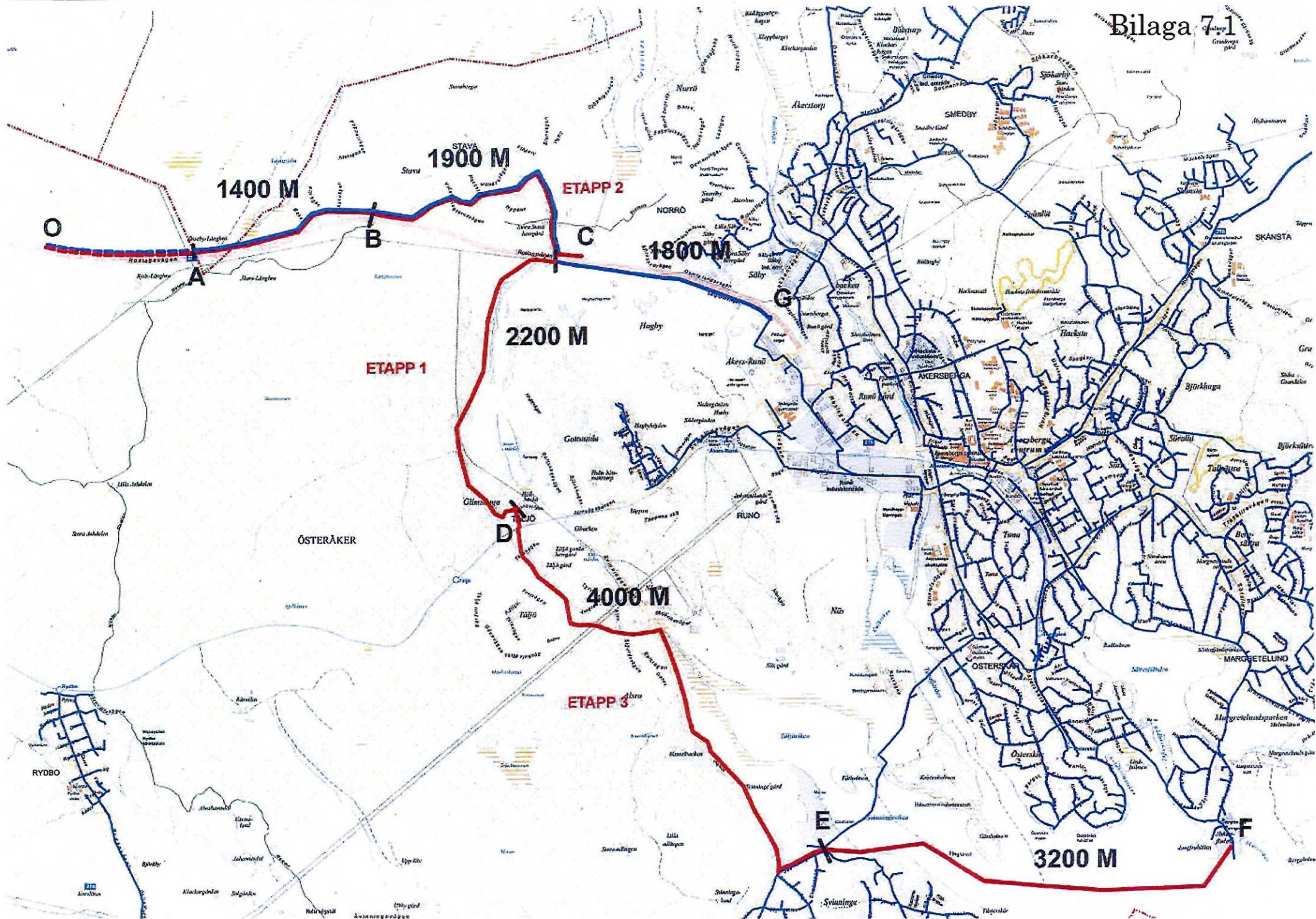






*Handwritten signatures and initials.*







## Genomförandeavtal Trafikplats Rosenkälla

Väg E18, trafikplats Rosenkälla och ny trafikplats väg 276/975

### Parter

Trafikverket  
Region Stockholm  
172 90 Sundbyberg  
Organisationsnummer 202100-6297

Österåker kommun,  
184 86 Åkersberga  
Organisationsnummer 212000-2890

Mellan parterna har följande avtal träffats.

### Definitioner och begrepp

Följande definitioner och begrepp används i detta genomförandeavtal:

Trafikverket och Österåkers kommun, nedan kallat Parter.

Österåker kommun, nedan kallad Kommunen.

Väg E18 trafikplats Rosenkälla och ny trafikplats väg 276/975 (Trafikplats handel), benämns nedan som Projektet.

Klöverblad, halv trumpet, ruter – detta är exempel på vägutformningar som kan hittas i "Krav för vägars och gators utformning" (VGU), Trafikverket 2012:179.

Orrtorner – exploatör för handelsområde, nedan kallad Exploatören.

Vägplanen "Väg E18, trafikplats Rosenkälla och ny trafikplats väg 276/975" i Österåkers kommun, Stockholms län nedan kallad Vägplanen.

### §1 Syfte, bakgrund och omfattning

Detta avtal tecknas för att mellan Parterna reglera finansiering, ansvar och genomförande före, under och efter byggnadstiden.

Trafikplats Rosenkälla är en viktig knutpunkt mellan E18, väg 276 och Norrortsleden. Kommunen upprättar en detaljplan för ett område för rekreation och handel öster om trafikplatsen. För att trafikförsörja handelsområdet upprättar Trafikverket Vägplanen parallellt med Kommunens detaljplanearbete. Syftet med Vägplanen är att uppnå en kapacitetsstärkning i trafikplats Rosenkälla och skapa en ny trafikplats på väg 276 öster om trafikplats Rosenkälla. Den nya sträckningen av väg 975 inom detaljplan för handelsområde kommer att bli gata enligt plan- och bygglagen och får kommunal vägghållning. I samband med fastställelsebeslutet beslutas även om indragning av del av väg 975.

Ett PM "Ombyggnadsbehov för Basalternativ utan handelstrafik" 2012-03-09 har tagits fram som visar de trafikflöden som väntas belasta trafikplats Rosenkälla om inga nya exploateringar tillkommer i området nära trafikplatsen. I denna PM föreslås trimningsåtgärder för området fram till ca år 2035.

Trafikverket ansvarar för den fortsatta processen med projektering, upphandling och produktion av temporära ramper i Gillinge. De temporära ramperna är en del av trimningsåtgärderna i Basalternativet som i och med Projektet tidigareläggs. Ramperna ska avlasta lokalgatan som kommer att gå genom handelsområdet.

Tidigare studier och utredningar avseende Projektet är "Förstudie väg E18/väg 276, Trafikplats Rosenkälla, Österåkers kommun" TRV 2010/3247.

## **§2 Tidigare avsiktsförklaring eller avtal om finansiering mellan parterna avseende åtgärden**

En avsiktsförklaring har träffats i april 2014, TRV 2014/28403 mellan Parterna avseende genomförande och finansiering av förslag till åtgärder i enlighet med den omfattning som redovisas i granskningshandlingen av Vägplanen. Sedan tidigare finns en avsiktsförklaring (maj 2010, TRV 2010/52018) mellan Parterna och Vallentuna kommun avseende långsiktig målbild för området. I avsiktsförklaringen står att "Parterna avser verka för att objekten införs i kommande revideringar" av Länsplan för transportinfrastruktur i Stockholms län. Det nu träffade genomförandeaftalet är en följd av de tidigare avsiktsförklaringarna.

## **§3 Kommande avtal**

Inom ramen för Projektet är Parterna överens om att följande avtal behöver tecknas utöver detta avtal:

- Ledningsavtal/avvattningsanläggningsavtal – avtal för reglering av nyttjande och vidmakthållande av Parternas avvattningssystem med tillbehör inom vägområdet i driftskedet. Avtalet upprättas innan kontrakt skrivs med entreprenör för byggande av Projektet.
- Drift- och underhållsavtal – avtal för reglering av drift- och underhåll. Avtalet upprättas innan kontrakt skrivs med entreprenör för byggande av Projektet.
- Samarbetsavtal, se § 9. Avtalet upprättas innan kontrakt skrivs med entreprenör för byggande av Projektet.

Om endera parten vill påföra anläggningsdelar som inte omfattas av detta avtal eller vill göra ändringar eller på annat sätt ändra utförandet av anläggningen ska särskilt tilläggsavtal träffas mellan Parterna.

## **§4 Beskrivning av åtgärder och kostnader**

Projektet och dess angränsande anläggningar omfattar följande åtgärder som Trafikverket äger och ansvarar för. Se bilaga 1 för geografisk avgränsning och utformning.

### Åtgärder i Trafikverkets anläggningar

1. Framtagande av förfrågningsunderlag för Projektet.
2. Upphandling av entreprenör för byggande av Projektet.
3. Om- och utbyggnad av befintlig trafikplats Rosenkälla, trafikplatsen kompletteras bl.a. med ytterligare ett klöverblad med tillhörande direktramper.
4. Nybyggnad av Trafikplats Handel, i form av en halv trumpet, som infart till handelsområdet.
5. Nybyggnad av busshållplatser längs E18 samt tillhörande bussramper och brobreddning.



Omfattningen för åtgärderna i punkterna 3-5 beskrivs närmare i den framtagna granskningsversionen av Vägplanen, se även bilaga 1. Vägplanens avgränsning mot Kommunens kommande detaljplanegränser, se bilaga 2-3.

Kostnader för projektet utifrån successiv kalkyl 2013-06-18 :

Kostnadsläge	Mnkr	Kommentar
Successiv kalkyl 2013-06-18	277	50 % nivå
Brobreddning, väg 975 genom E18	10	Bussramper
Markåtkomst, Österåker Rydboholm 2:1	-5	Enligt § 6 I
Vägplan	- 25	Kostnad redan betalad
Temporära ramper i Gillinge*	-13	Vägplan, bygghandling, produktion
Överföring detaljplan	- 55	Standardhöjning väg 975 genom handelsområdet
<b>Bedömd totalkostnad för Projektet</b>	<b>189</b>	

\* Därutöver tillkommer en kostnad för Trafikverket gällande upprustning av den enskilda vägen mellan väg 975 och Gillinge, uppskattad till ca 600 000 kronor, röd streckad linje, bilaga 5.

Den totala kostnaden för åtgärden som omfattas av detta avtal uppgår till belopp 189 miljoner kronor i juni 2013 års prisnivå.

## §5 Finansiering

Projektet finns inte med i någon nu gällande plan för statlig transportinfrastruktur och finansieras därför i huvudsak av Kommunen.

Trafikverkets finansiella åtagande är totalt 23 miljoner kronor i 2013 års prisnivå vilka utgår från de trimningsåtgärder i "basalternativet" som har bedömts nödvändiga för aktuellt område. Dessa åtgärder går inte att direkt koppla mot Projektets nuvarande omfattning. Kostnaderna motsvarar därför ingen direkt funktion i Projektet utan är det belopp med vilken Trafikverket har möjlighet att delfinansiera Projektet.

Kommunen ansvarar för finansiering som uppgår till 166 miljoner kronor i 2013 års prisnivå. Eventuella kostnadsförändringar se § 7.

Finansieringen utgår från den successiva kalkylen, "Osäkerhetskalkyl för Rosenkälla trafikplats" genomförd 2013-06-18.

Samtliga angivna kostnader omfattas av indexuppräknings (Trafikverkets investeringsindex väghållning) med juni 2013 som bas.

## §6 Ansvarsfördelning för genomförande

Trafikverket ansvarar för att

- A. De åtgärder som omfattas av § 4 punkterna 1-5, utförs.



- B. Tillämpliga lagar, författningar, myndighetsbeslut och "Trafikverkets övergripande krav och riktlinjer" iakttas vid genomförande av Projektet som Trafikverket ansvarar för.
- C. Trafiksäkerhet, tillgänglighet och framkomlighet bibehålls på berörda allmänna vägar samt gång- och cykelstråk under hela byggtiden.
- D. Klargöra vilken påverkan Vägplanen har ur ett avvattnings tekniskt perspektiv på såväl uppströms och nedströms liggande fastigheter och mark. Trafikverket ska utifrån klargörandet vidta åtgärder eller på annat sätt tillse att tredje man eller annan part inte lider skada.
- E. Kommunen har rätt till alla uppkomna massor som inte återanvänds i enlighet med intentionen om massbalans i vägplanen.

#### Kommunen ansvarar för att

- F. Tillämpliga lagar och andra författningar samt myndighetsbeslut iakttas vid eventuella genomförande av åtgärder som Kommunen ansvarar för.
- G. Skriftligt avropa projektledaren på Trafikverket gällande start av förfrågningsunderlag, upphandling respektive kontraktsskrivning av entreprenör för byggande av Projektet senast en månad innan dessa ska påbörjas. Avrop ska ske separat för varje skede.
- H. Genomföra en avvattnings teknisk utredning i god tid så att den kan ingå i Trafikverkets förfrågningsunderlag för totalentreprenad. Den avvattnings tekniska utredningen ska tydliggöra de avvattnings tekniska förutsättningarna från handelsområdet i termer av flöden och flödesmönster som kan förekomma och som måste beaktas. I utredningen måste Kommunen klargöra vilken påverkan handelsområdet kommer att få på såväl uppströms och nedströms liggande fastigheter och mark. Kommunen ska utifrån denna utredning vidta åtgärder eller på annat sätt tillse att tredje man eller annan part inte lider skada.
- I. Utan kostnad tillhandahålla mark till Projektet på Fastigheten Österåker Rydboholm 2:1 som disponeras av Exploatören, se bilaga 4, för väganläggningen. Detsamma gäller för tillfällig mark för boduppställning, tillfälliga vägar med mera som inte är med i bilaga 4, dessa etableringar bör samordnas med utbyggnaden av handelsområdet.

#### Generella Principer

Trafikverket äger och har väghållaransvaret för alla delar av Vägplanen. Se bilaga 1.

Kommunen ansvarar med kommunalt huvudmannaskap för att upprätthålla funktionen för väg 975 inom detaljplanen, bland annat som parallell led till väg 276 för långsamt gående fordon. Se bilaga 1.

#### **§7 Hantering av kostnadsförändringar**

Revideringar under projekterings- och/eller byggfasen med avseende på avgående-, ändrings- eller tillägsarbeten över 250 000 kronor beslutas av Trafikverket i samråd med Kommunen. Revideringar under 250 000 kronor beslutas av Trafikverket, upp till ett sammanlagt belopp om fem miljoner kronor, därefter ska en avstämning göras mellan Parterna. Kommunen står för samtliga kostnadsförändringar. Detta gäller även revideringar på grund av myndighetskrav eller kostnader mot tredje man orsakade av Projektet. Ändringar som initieras av Trafikverket och ligger utanför ramen för Vägplanen men ändå påverkar Projektet bekostas av Trafikverket.

#### **§8 Betalning av medfinansieringen**

Prestationsbunden betalningsplan ska upprättas.

Parterna ska gemensamt skapa, och vidmakthålla, rutiner som säkerställer riktigheten i mängdregleringar och fakturahantering.

## §9 Projektorganisation och former för parternas samarbete

Parterna ansvarar för och beslutar självständigt i genomförandet av sina respektive åtgärder enligt § 6.

Ett samarbetsavtal mellan Parterna och Exploatören ska upprättas, vilket bland annat ska reglera projektorganisation såsom styrgrupp, samarbetsformer, informations- och kommunikationsvägar, extern kommunikation samt protokollförda informations-, samordnings-, bygg-, kvalitets- och ekonomimöten.

## §10 Tidplan

Nedanstående tider är uppskattade och kan komma att ändras.

Vägplan skickas till länsstyrelsen för tillstyrkan	juni 2014
Vägplan skickas för fastställelse	dec 2014
Vägplan har vunnit laga kraft	maj 2015
Start förfrågningsunderlag	juli 2014
Förfrågningsunderlag skickas ut, (vägplanen har vunnit laga kraft)	maj 2015
Kontrakt med entreprenör skrivs	okt 2015

## §11 Avtalets giltighet

Detta avtal är giltigt från och med att kommunfullmäktige i Kommunen godkänner detta avtal och det har undertecknats av Parterna.

Detta avtal upphör att gälla om inte upphandling av entreprenör för Projektet har påbörjats senast 2018-12-31. Möjlighet finns till omförhandling av datumet om vilket ska initieras senast 2018-11-30.

## §12 Kommunikation

En gemensam kommunikationsplan ska upprättas mellan Parterna.

## §13 Rampstyrning

Trafikverket ansvarar för att löpande (en gång per år) mäta trafikflöde och hastighet på den aktuella växlingssträckan av väg 276. Om belastningen regelmässigt uppnår 80 procent av trafikkapaciteten under maxtimmen (dygnets mest belastade timme) meddelar Trafikverket Kommunen som då inför "rampstyrning", påfartsreglering genom trafiksignaler. Kommunen ansvarar för och bekostar införande av "rampstyrning".

## §14 Omförhandling

Detta avtal är giltigt från och med den tidpunkt när det undertecknats av parterna och under förutsättning av att:

- Trafikverkets fastställelsebeslut över Vägplanen vinner laga kraft innan 2018-12-31.
- Detaljplan "Rosenkälla öst, etapp 1" antas i kommunfullmäktige och vinner laga kraft.
- Alla tillstånd från myndigheter erhålls.



I annat fall har båda parter rätt till omförhandling av avtalet.

Om Projektet kommer med i Länsplanen ska avtalet omförhandlas.

#### **§15 Tvist**

Tvist rörande tolkning eller tillämpning av detta avtal ska prövas av allmän domstol.

#### **§16 Övrigt**

Parterna har rätt att vid väsentlig förändring av ekonomiska eller andra förutsättningar avbryta detta avtal senast innan tecknande av kontrakt med entreprenör för byggande av Projektet.

Kommunen ska ersätta Trafikverket för nedlagda kostnader om Projektet avbryts på initiativ av Kommunen.

Om arbetet med förfrågningsunderlag ska påbörjas tidigare än detta avtals tecknande, regleras detta genom tillägg i avtal mellan Trafikverket Region Stockholm och Österåkers kommun angående finansiering av arbetet med upprättande av arbetsplan för en kapacitetsstärkning i trafikplats Rosenkälla, ny anslutning av väg 975, diarienummer TRV 2010/86724.

Ändringar eller tillägg till detta avtal ska undertecknas av parterna för att vara giltiga.

Bilageförteckning:

Bilaga 1: Vägområde

Bilaga 2: Detaljplan, blad 1

Bilaga 3: Detaljplan, blad 2

Bilaga 4: Markåtkomst

Bilaga 5: Anslutning mot temporära ramper i Gillinge

---

Av detta avtal är 2 exemplar upprättade och utväxlade.

---

Ort och datum

---

Trafikverket  
Helena Sundberg

---

Ort och datum

---

Österåker Kommun  
Michaela Fletcher Sjöman  
Kommunstyrelsens ordförande

---

Österåker Kommun  
Jan-Olof Friman  
Kommundirektör





**TECKENFÖRKLARING**

- TRAKTGRÄNS
- FASTIGHETSGRÄNS
- KÖRRTÄNSGRÄNS
- GRÄNS FÖR VAGSOMRÅDE
- GRÄNS FÖR VAGPLAN

BEFINTLIG KONKRETT  
 NYTT KONKRETT

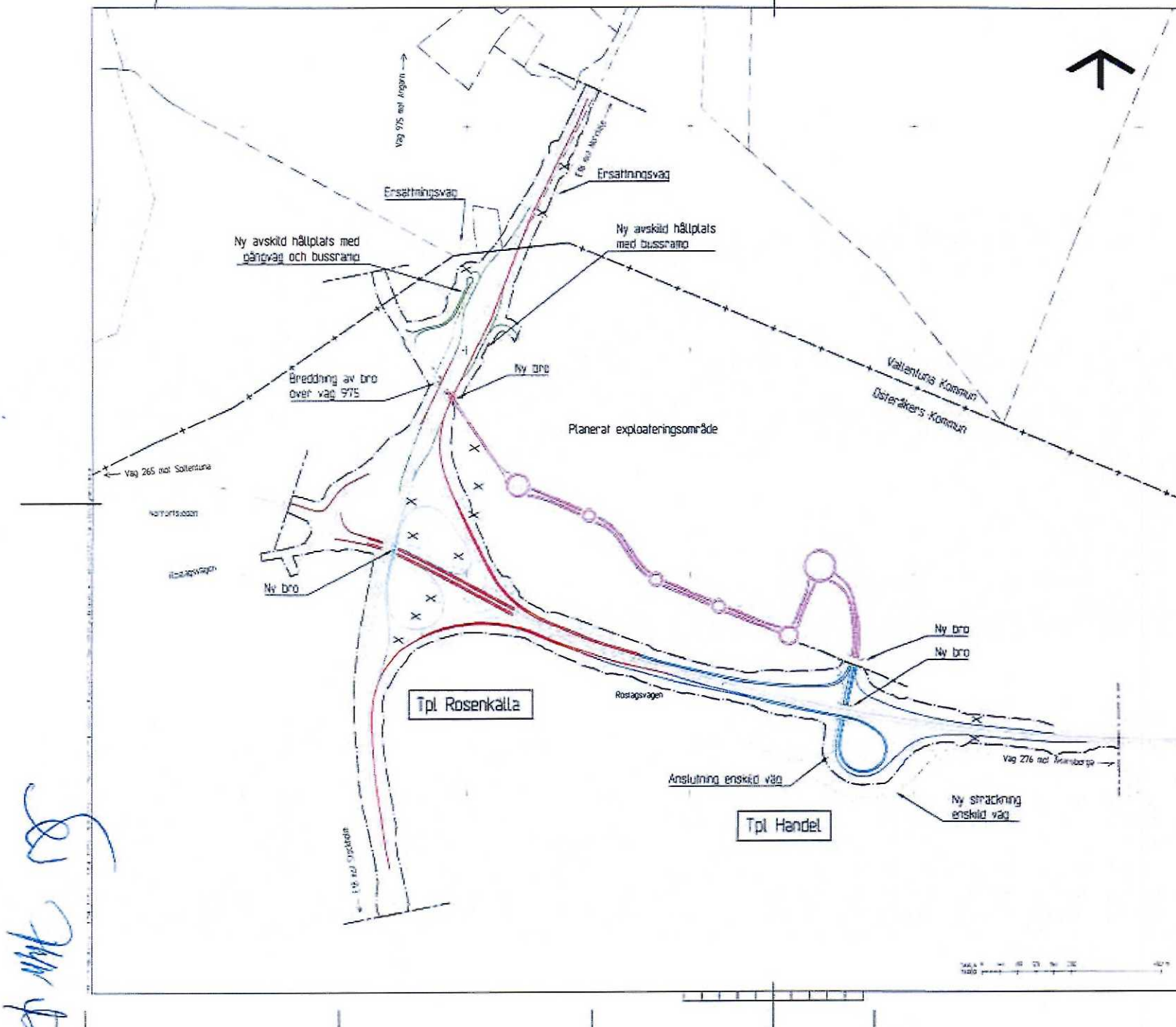
ENSKILD VAG, GRUSVAG  
 VAG SOM RVG

2. Om- och utbyggnad av befintlig trafikplats Rosenkälla, trafikplatsen kompletteras så a med ytterligare två klöverblad med tillhörande rampar.

3. Nybyggnad av trafikplats, i form av halv trunderel, som inriktat till handelsområdet GC-väg mot nybyggd trafikplats

4. Funktionen av väg 975 ersatts av genomfart genom handelsområdet, denna hanteras i detaljplan och hanteras under kommunalt huvudansvar

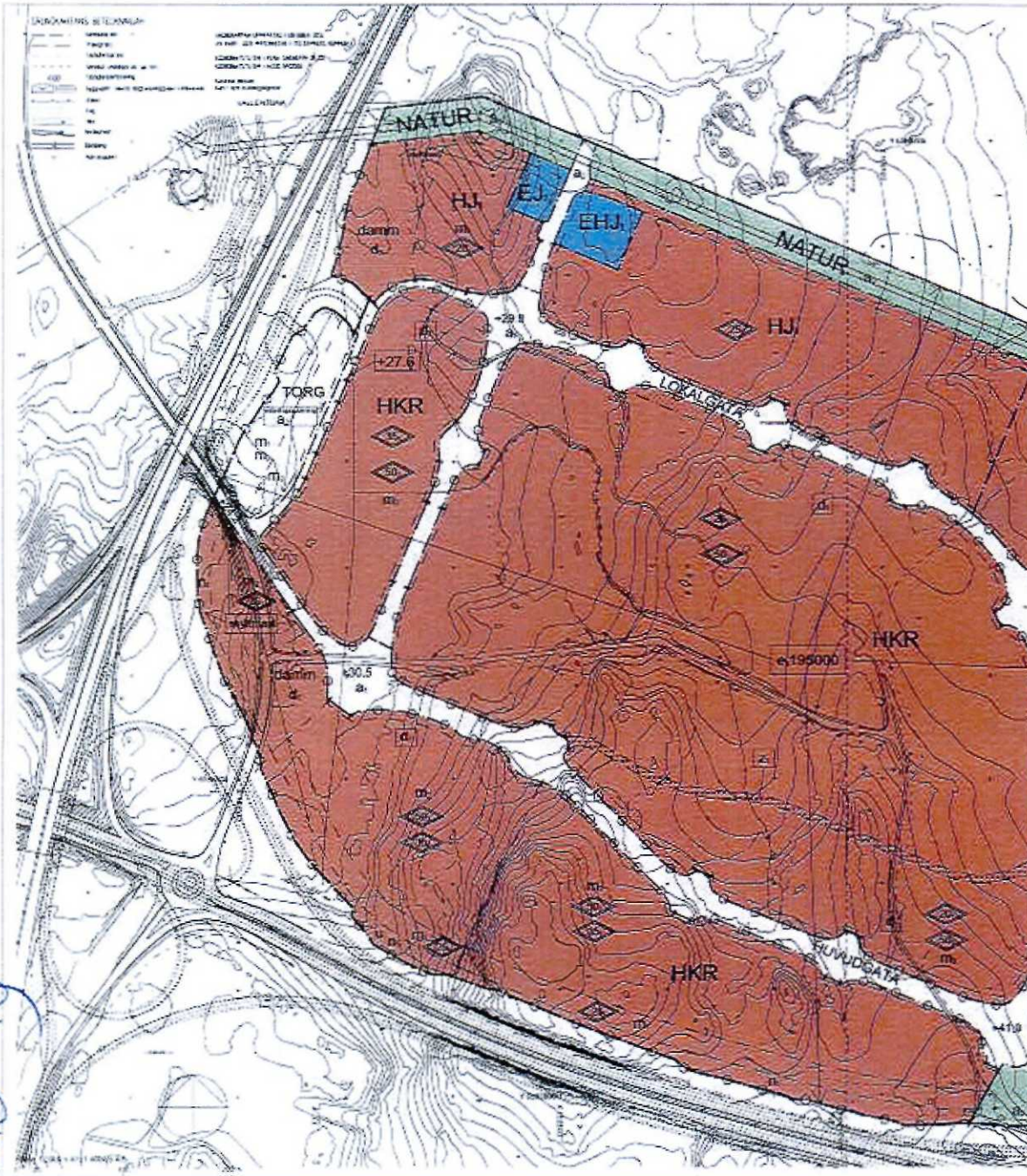
5. Nya busshållplatser längs E18, inkluderande nödvändiga busstramper och brobreddningar. GC-väg för förbindelse till nya busshållplatser



*Handwritten notes:*  
 2018  
 2018

GEMÖRFÖRÄNDEAVTAL	
VÄG E18, TPL ROSENKÄLLA OCH NY TPL VÄG 276/975 ÖSTERÅKERS KOMMUN STOCKHOLMS LÄN	
ÖVERSIKT VAGPLAN INDELNING FÖR GEMÖRFÖRÄNDEAVTAL	
ÖVERSIKTSKARTA	
A. ADREN	10 7526
M. BLOK	2018-01-24
SJUNDEVÄLL & ÅKERLÉN	883837
BILAGA	





**PLANKARTA MED BESTÄMMELSER**

Ta detaljplanen härifrån eller plankarta med bestämmelser i förhållande till planens innehåll.

**PLANBESTÄMMELSER**

Följande gäller inom området med bestämda bestämmelser. Endast ändring av bestämmelser och utformning av detaljplan, bestämmelser utan förändring gäller inom hela planområdet.

- GRÄNSER**
- Planens utgränsning
  - Användningsgränser
  - Egenhetsgränser
  - Kommunala gränser
- ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN**
- Allmänna platser
- LOKALGATA Lokaltrafik
  - HUVUDGATA Trafik mellan områden
  - PARK Anlagd park
  - NATUR Naturområde, mindre byggnader om max 30 km får uppföras
  - TORG Gångtrafik, handel, kollektivtrafik och publik verksamhet

- Kvarterstyper**
- EHJ Tekniska anläggningar, lager och ej störande industri
  - EHK Tekniska anläggningar, handel, lager och ej störande verksamhet
  - ER Tekniska anläggningar, kultur och frid
  - GH Fordonsservice och handel
  - GS Handel, lager, ej störande industri och odling
  - GL Handel, lager och ej störande industri
  - GLR Handel, odling, friluftsliv, kultur och frid
  - GLS Handel, odling, kultur och frid
  - HLR Handel, kontor, kultur och frid
  - HLR Handel, lager, ej störande industri, odling och kultur
- Charakteristiska för utrymman inom kvarterstyperna:

- UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER**
- H 0,0 Föresträva höjd över stövlådan
  - 0,00 Vagnhöjd
  - svyftsmål: En (1) svyftsmål för utrymman till en högsta höjd av 4,0 meter över terrängnivå
- BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE**
- Byggnad får inte uppföras
  - Marken skall vara tillgänglig för allmänna busstrafik
  - Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

- LYFTTJÄNDEGRÄNSFÖRSTÄLLNING**
- Transparensa vakter ska användas i enlighet med följande:
- 0,000 Största tillåtna bygghöjd (BT) i m över mark
  - 0,000 Största tillåtna bygghöjd (BT) i m per byggnad
  - 0,000 Största sammanlagda bygghöjd i m över mark inklusive terräng och tekniska utrymman
- PLACERING, UTFORMNING, LTY GRÄNDE**
- Utformning
- Högsta höjd över mark
  - Markens höjd över mark
  - Markens höjd över mark

- MARKENS ANVÄNDNING** Utformning av kvartersmark
- Mark och vegetation
  - Vegetationshöjd skall finnas
- Detaljplan ska utformas och utvärderas så att den inte påverkar miljön eller dagvattenflödet från kvartersmarken. Minst 5 % av parkeringsytorna ska utformas för skiljning av dagvatten.



- Marken skall vara tillgänglig för dagvattenanläggning
- Marken skall vara tillgänglig för allmän busstrafik
- Dagvattenflödet skall minnas

Utformning av detaljplan

Korridor utformad för inte anordnas

- STORNINGSGRÄNS**
- Förbudet ska utformas i naturmiljö av lagat stamträd
  - Centralt utrymningsskylt ska finnas
  - Storningsskylt ska finnas

- ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**
- Huvudman för detaljplan
- Kommunen är huvudman för allmän plats
  - Kommunen är inte huvudman för allmän plats
- Genomförandebudet är 10 år från den dag planen utreder laga kraft



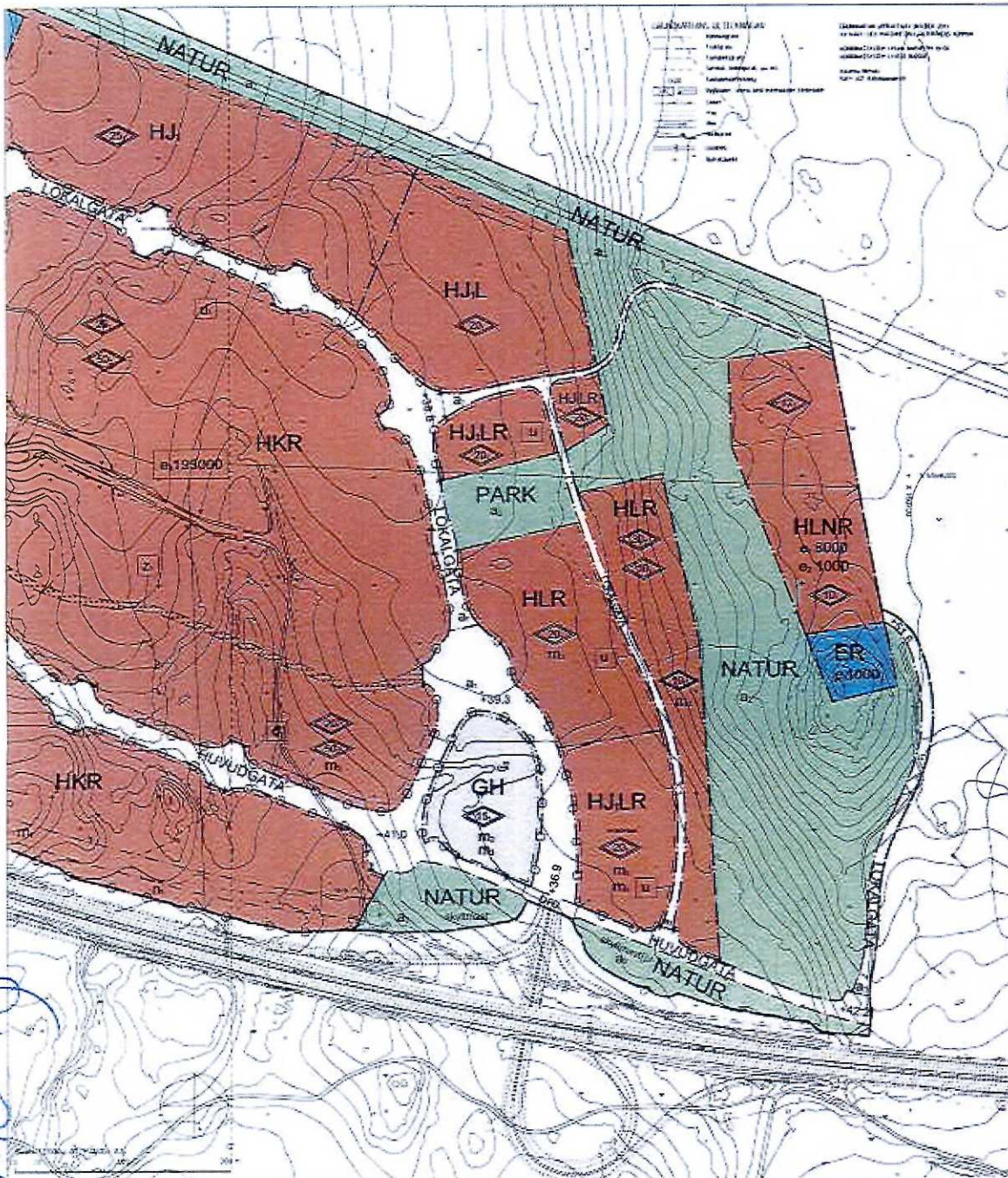
**ANTAGANDEHANDLING**

Detaljplan för  
**Rosenkälla Öst, etapp 1**  
 Österåkers kommun, Stockholms län  
 Upprättad den 27 januari 2014, utgåva FBL (2014:866)  
 Rev. 2014-05-21

Ansvarig myndighet	Österåkers kommun	Ansvarig tjänst	Plan- och byggförvaltningsenheten
Ansvarig tjänst	Plan- och byggförvaltningsenheten	Ansvarig tjänst	Plan- och byggförvaltningsenheten
Ansvarig tjänst	Plan- och byggförvaltningsenheten	Ansvarig tjänst	Plan- och byggförvaltningsenheten

*Handwritten signature in blue ink.*





**PLANKARTA MED BESTÄMMELSER**

För detaljplanen för lokalt denna plankarta med bestämmelser:  
- Byggnadsplan  
- Plan- och gemensamhetsutövning

**PLANBESTÄMMELSER**

Följande gäller när förordning med nödvärnande beslut fört. Endast angiven användning och utföring är tillåten. Bestämmelser utan påskrivning gäller inte här på plankartan.

- GRÄNSER**
- Planstridsgränns
  - Ärvtidningsgränns
  - Ejendomsgränns
  - Administrativa gränns
- ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN**
- Äldreare placering
- LOKALGATA** Lokaltäck
  - HUVUDGATA** Trafik mellan områden
  - PARK** Anlägg park
  - NATUR** Naturområde, mindre byggnader max 30 km för upplåras
  - TORG** Gangtrafik, handel, kollektivtrafik och publik verksamhet

- Skiljermark**
- ER** Tekniska anläggningar, lager och ej störande industri
  - ER** Tekniska anläggningar, handel, lager och ej störande verksamhet
  - ER** Tekniska anläggningar, kultur och fritid
  - GH** Fordonsservice och handel
  - HL** Handel, lager, ej störande industri och odling
  - HLNR** Handel, lager och ej störande industri
  - HJL** Handel, odling, frukt/siv, kultur och fritid
  - HJLR** Handel, odling, kultur och fritid
  - HJ** Handel, kontor kultur och fritid
  - HKR** Handel, lager, ej störande industri, odling och kultur
- Dimension för byggnader inom Skiljermarken:

- UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER**
- HÖG** Förordning höjd över närlänet
  - LAG** Vägarna
  - skiljermark** En (1) skiljermark för skiljermark till en högsta höjd av 40 meter över angivna tillstånd
  - skiljermark** Inlättspackning skiljermark

- BEHÅRINGSOMRÅDE AV MARKENS BEBYGGARE**
- Byggnad för inte upplåras
  - Marken skall vara tillgänglig för allmän bussstråk
  - Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

- UTNYTTJANDEGRADVÄRDEBESTÄMMELSER**
- Tillämpningsföreskrifter för utnyttjningsgrad (BTU)
- 0.000 Största utnyttjningsgrad (BTU) i en planmark
  - 0.000 Största totala byggnadsareal (BVA) i en byggnad
  - 0.000 Största sammanlagda bruttoareal i m. avsett mark exklusive gångvägar och tekniska utrymmen

- PLACERING UTFORMNING UTÖVRING**
- Utföring
- högsta höjd över närlänet
  - högsta höjd över närlänet och mark. Den angivna höjden gäller endast för byggnader med terrassplaner vid marknivå
  - skiljermark En (1) skiljermark för skiljermark till en högsta höjd av 40 meter över angivna tillstånd

- MARKENS ANORDNANDE** (utställning av växtmark)
- Mark och vegetation
- Växtmark skall frösas
- Dagvatten ska avledas och/eller avledas till höjningsväggen eller dagvattenform i mark. Mindst 5% av plottens yta ska utformas för dränering av dagvatten



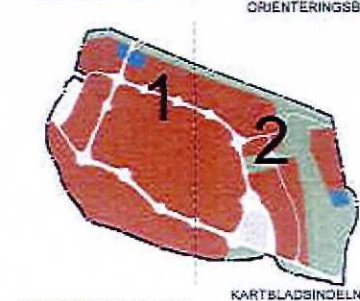
- Marken skall vara tillgänglig för dagvattenavledning
- Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
- Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

utan stängsel  
Körs utifrån för inte ändras

- STORHÖJDSKURV**
- Fasader ska utföras i material av jägare förordning
  - Största höjd över närlänet ska vara 200
  - Största höjd över närlänet ska vara 200
  - Största höjd över närlänet ska vara 200

- ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**
- Markens utnyttjningsgrad
- Markens utnyttjningsgrad ska vara 0.000
  - Markens utnyttjningsgrad ska vara 0.000
  - Markens utnyttjningsgrad ska vara 0.000

Dimension för byggnader i 10 år från den dag planen antogs ska vara



**ANTAGANDEHANDLING** blad 2 (2)

Detaljplan för  
**Rosenkälla Öst, etapp 1**  
Österåkers kommun, Stockholms län  
Upprättad den 21 januari 2014, ändrad PBL (2010:960)  
Rev. 2014-07-21

Ansvarig	Godkännande	Utskrift	Utskriftsdatum	Utskriftsplat

*Handwritten signature/initials in blue ink.*



FASTLÄGGENDEKONTOREN AV  
 ÖSTERÅKER 2013-12-16

MARKANVISNING  
 PLANSYSTEM: T42EPP9-18 00  
 KODSYSTEM: P-2008

## TECKENFÖRKLARING

### MARKANSPRÅK:

- GRANS FÖR VAGOMRÅDE
- AVGRÄNSNING MELLAN OLKA TYPER AV MARKANSPRÅK
- V NYTT VAGOMRÅDE MED VAGRATT
- V NYTT VAGOMRÅDE MED INSKRÄNKT VAGRATT, FÖR VETSIVÄGSELL OCH HÄLSKOTID
- T<sub>1</sub> TILFÄLLEG NYTTJÄNDERATT, SKÄRNING MOT BEFINTLIG MARK, EJ MOT PLANERAD MARKVÄ I DETALJPLAN, FRÅN BYGGSTART TILL SLUTBESKÄTNING
- T<sub>2</sub> TILFÄLLEG NYTTJÄNDERATT, TILFÄLLEG FÖRBEFART OCH BYGGVÄGAR, FRÅN BYGGSTART TILL SLUTBESKÄTNING
- T<sub>3</sub> TILFÄLLEG NYTTJÄNDERATT, FÖR URGRÄVNING, FRÅN BYGGSTART TILL SLUTBESKÄTNING
- T<sub>4</sub> TILFÄLLEG NYTTJÄNDERATT, FÖR BYGGANDE VID BERGSCHAKT, FRÅN BYGGSTART TILL SLUTBESKÄTNING
- T<sub>5</sub> TILFÄLLEG NYTTJÄNDERATT, FÖR AVVATTNINGSGÅRDAR, FRÅN BYGGSTART TILL SLUTBESKÄTNING

### SKYDDSÅTGÄRDER OCH FÖRSIKTIGHETSMÅTT:

- ..... MARKERING ELLER AVGRÄNSNING AV SKYDDSÅTGÄRD/FÖRSIKTIGHETSMÅTT
- Sk<sub>1</sub> ERBJUDANDE OM BULLERSKYDDSÅTGÄRD PÅ FASAD/FÖNSTER
- Sk<sub>2</sub> ERBJUDANDE OM BULLERSKYDDSÅTGÄRD FÖR UTEPLATS

### SÄRSKILDA BESLUT SOM TAS I SAMBAND MED FASTSTÄLLELSE AV VÄGPLAN:

- XXXX INDRAGNING AV VÄG FRÅN ALLMANT UNDERHÅLL

### ÖVRIGA BETECKNINGAR PÅ PLANKARTAN:

- B/400 STAKAD VAGVÄT, MED LÅNGMATNINGSSTRECK
- NY VÄG MED VÄGBANDKANTER OCH HÖJDSÄTTNING

### ÖVRIGA GRÄNSER, FRÅN GRUNDKARTAN:

- TRAKTGRÄNS
- FASTIGHETSGRÄNS
- KÖPMANSGRÄNS
- SAMFÄLLEHET

GENOMFÖRANDEAVTAL	
	VÄG E18, TPL ROSENKÄLLA OCH NY TPL VÄG 276/975 ÖSTERÅKERS KOMMUN STOCKHOLMS LÄN
	ÖVERSIKT MARKÄTKOMST ENL VÄGPLAN GALLER ÖSTERÅKER RYDBYHOLM 21
ÖVERSIKTSKARTA	
A: ÅGREN 107565	AT: 112805
M: BILAGA SUNDSVÄLL 2614-34-16	883837 BILAGA

*Handwritten signature*

**TECKENFÖRKLARING**

- TRAKTORGRÄNS
- FASTIGHETSGRÄNS
- KOMMUNGRÄNS
- GRÄNS FÖR VÄGOMRÅDE
- GRÄNS FÖR VÄGPLAN

- BEVILJETT KORSALET
- NYTT KORSALET

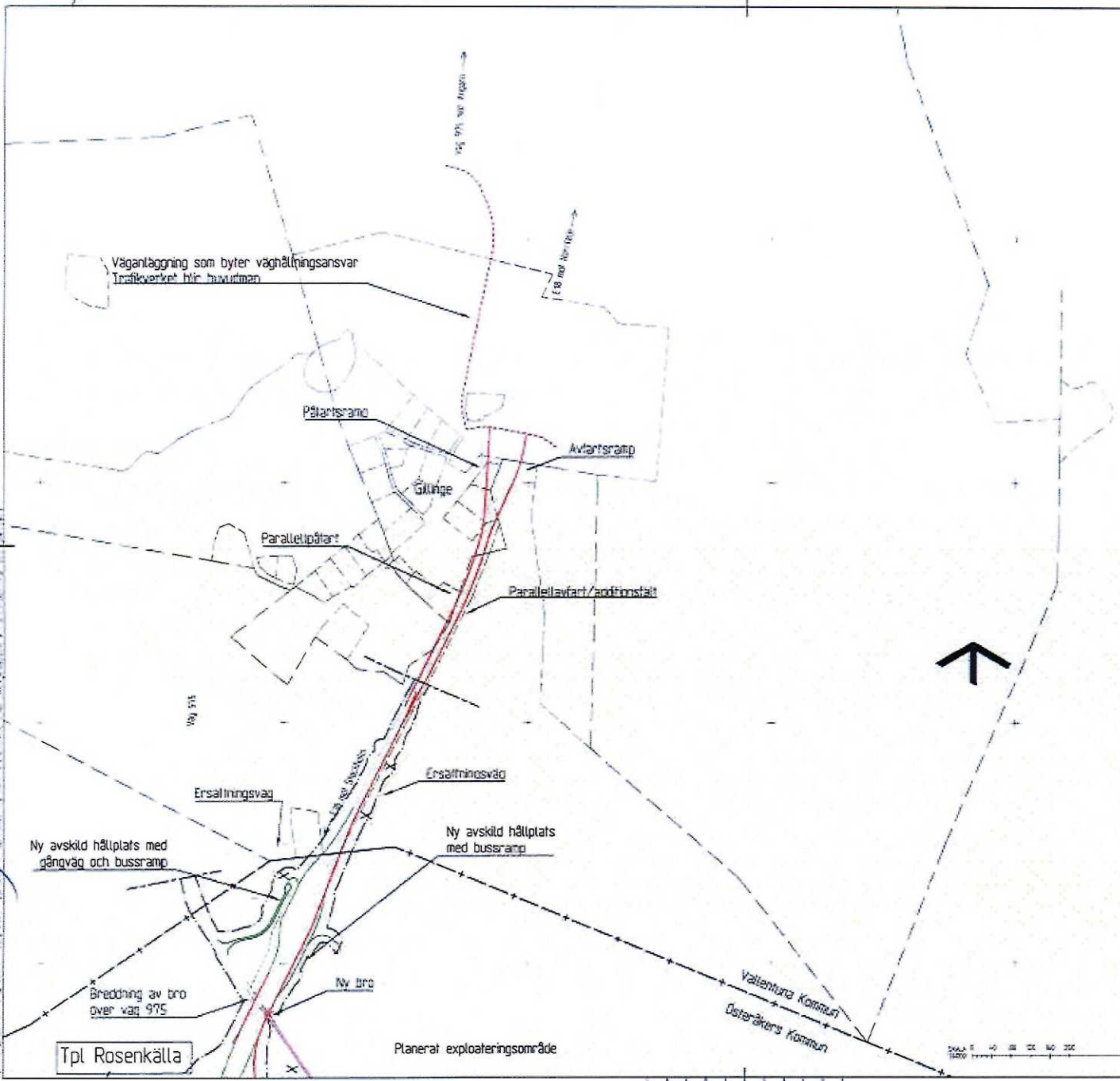
- × ERSKILD VÄG, ERSÄTTNING
- × VÄG SOM RVS

2. Om- och utbyggnad av befintlig trafikplats Rosenkälla, trafikplatsen kompletteras då a med ytterligare två körfälten med hållplatser i vänter

3. Nybyggnad av trafikplats, i form av halv triangel, som inriktat till handelsområdet GC-väg inom nybyggd trafikplats

4. Funktionen av väg 975 ersatts av genorientering genom handelsområdet, denna hanteras i detaljplan och hamnar under kommunal huvudansvar

5. Nya busshållplatsen längs E18, inkluderande nödvändiga busstrappor och brotillsättningar GC-väg för förändelse till nya busshållplatser



*Handwritten blue notes:*  
 1. Trafikverket  
 2. SWECO

GENOMFÖRANDEAVTAL	
	ÅVS - TILLFÄLLIGA RAMPER I GILLINGE VALLENTUNA KOMMUN STOCKHOLMS LÄN
	ÖVERSIKT ÅTGÄRDSFÖRSLAG INDELNING FÖR GENOMFÖRANDEAVTAL
ÖVERSIKTSKARTA	
PROJEKTLEDARE A. ÅGREN	PROJEKTNUMMER 107565
UTARBETARE M. SUNDVALL	ÅR 2014-04-28
A. ÅGREN	883837
BILAGA	



## Bilaga 10.2

### Tabell 2 Tid ersättning

Om den debiterbara tiden är 75 % av totalarbetstiden kan timersättningen tas ut enligt nedanstående tabell. Total debiterbar årsarbetstid är 1 200-1 400 årsarbetstimmar.

I timkostnaden i exemplet nedan ingår alla normala kringkostnader, utom kostnader för lokaler som inte kan schablonberäknas, eftersom stora variationer förekommer.

Timersättning i ett ärende beräknas utifrån kommunens samlade kostnader för personalen inom verksamheten.

Exempel:

Löneintervall (månadslön), kr	Timpris
-21 999	600
22 000-27 999	700
28 000-33 999	800
34 000-39 999	900
40 000-45 999	1 000
46 000-	1 200

## FULLMAKT M.M.

### Bakgrund och omständigheter

Carl Douglas, personnummer 650505-1075, äger hela fastigheten Österåker Rydboholm 2:1. Av denna fastighet är ett markområde norr om väg 276 (Roslagsvägen) ("Rosenkälla") föremål för ny detaljplan, vilken förmodas antas under 2014.

Carl Douglas äger indirekt (genom andra bolag) och kontrollerar 100 % av aktierna i såväl Wasatornet AB, organisationsnummer 556151-8167, som Orrtornet AB, organisationsnummer 556589-5371. Orrtornet AB har ett arrendeavtal innebärande att Orrtornet disponerar Rosenkälla med full nyttjanderätt. Orrtornet AB är även det bolag som har drivit arbetet med den nya detaljplanen för Rosenkälla.

Carl Douglas ämnar överlåta markområdet Rosenkälla till Orrtornet AB eller till ett eller flera dotterbolag till Orrtornet AB.

Orrtornet ABs styrelse består av Carl Douglas (ordförande) och Anders Tegelberg (ledamot och verkställande direktör) med Anne-Marie Wickström såsom suppleant. Orrtornet ABs firma tecknas av Carl Douglas ensam eller av Ander Tegelberg i förening med Carl Douglas.

Ovanstående omständigheter bekräftas härmed genom undertecknandet nedan.

### Befullmäktigande

I egenskap av ägare till fastigheten Österåker Rydboholm 2:1 och i egenskap av ensam firmatecknare för Wasatornet AB och Orrtornet AB, befullmäktigar undertecknad Carl Douglas, personnummer 650505-1075, härmed Anders Tegelberg, personnummer 460221-1437, Åke Bergstedt, personnummer 540518-1933, och Anne-Marie Wickström, personnummer 580823-5666 att två i förening (d.v.s. två av dessa personer tillsammans) att för min räkning, Wasatornet ABs räkning och för Orrtornet ABs räkning ingå och med bindande verkan träffa avtal med envar av Österåkers Kommun, Trafikverket och Roslagsvatten AB/Österåkevatten AB avseende frågor som rör exploateringen av Rosenkälla och den infrastruktur som krävs för genomförandet av denna exploatering.

Denna fullmakt gäller till och med den 31 augusti 2014.

Rydboholm den 28 maj 2014



Carl Douglas

