

Tjänsteutlåtande

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Till Kommunstyrelsen

Clas-Göran Herrgård

Datum 2014-02-27

Dnr KS 2012/0079-214

Avtal om VA-utbyggnad, kommunägt område av Valsjöskogen etapp I

Beslutsförslag

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

Förslag till avtal om VA-utbyggnad för kommunägt område av 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

Kommunen äger en del av markområdet inom förslaget till detaljplan för Valsjöskogen etapp I. Området utgörs av fastigheterna Tråsättra 1:879 och del av Tråsättra 1:14. Denna del av detaljplanen innehåller ca 69 byggrätter för bostäder samt en tomt för förskola..

För utbyggnaden av Va-anläggningar på ovan nämnda kommunägda mark har separat avtal upprättats mellan kommunen och Roslagsvatten.

Bilagor

1. Förslag till avtal om VA-utbyggnad, Tråsättra 1:879 samt del av fastigheten Tråsättra 1:14, Valsjöskogen etapp 1, kommunägt område, inklusive avtalsbilaga 1



Jan-Olof Friman
Kommundirektör



Kent Gullberg
Samhällsbyggnadschef

AVTAL FÖR VA-UTBYGGNAD

Valsjöskogen, etapp I

AVTAL OM VA-UTBYGGNAD

Tråsättra 1:879 samt del av Tråsättra 1:14

Valsjöskogen, etapp 1, kommunägt område

2014-04-28

Bilagor:

- | | |
|----------|-------------------------------------------------------------------|
| Bilaga 1 | Karta med gräns för utbyggnadsområdet |
| Bilaga 2 | Förslag till detaljplan, daterad 2013-11-15, rev. 2014-02-25 |
| Bilaga 3 | Detaljplanebeskrivning och genomförandebeskrivning, (bilägges ej) |
| Bilaga 4 | Illustrationsplan, daterad , 2013-11-15 |
| Bilaga 5 | VA-plan |
| Bilaga 6 | Plan- och bygglovstaxa, timdebitering |

AVTAL OM VA-UTBYGGNAD

Mellan

- Österåkers kommun, (org.nr. 212000-2380) nedan kallad **Kommunen**, och
- Österåkersvatten AB (org.nr 556482-7946) (dotterbolag till Roslagsvatten AB), nedan kallat **ÖSVAB**,

har följande avtal träffats om utbyggnad av VA-anläggning för kommunägda markområden hörande till fastigheterna Tråsättra 1:879 och Tråsättra 1:14 som ingår i detaljplanen för **Valsjöskogen, etapp 1**. Området, nedan kallat utbyggnadsområdet, har på **Bilaga 1** markerats med tjock röd begränsningslinje.

§ 1. Bakgrund

Detaljplanen omfattar även av en del av fastigheten Berga 6:63, som kommer att exploateras av markägaren, Tre Ax AB:s dotterbolag Valsjöskogen AB, nedan kallad **Exploatören**. För detta har uppgjorts ett separat **exploateringsavtal**. Kommunen och Exploatören har därtill med ett **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".

§ 2. Ansvar enligt detta avtal

För innehållet i detta avtal ansvarar Kommunen och ÖSVAB.

§ 3. Förutsättningar, giltighet

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

att kommunfullmäktige godkänner avtalet om VA-utbyggnad genom beslut som vinner laga kraft, samt

att kommunfullmäktiges beslut om antagande av detaljplan för exploateringsområdet i huvudsaklig överensstämmelse med förslaget till detaljplan, **bilaga 2** och vinner laga kraft, och

att ÖSVAB, före kommunens beslut om antagande av plan, godkänner detta avtal.

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

AVTAL FÖR VA-UTBYGGNAD

Valsjöskogen, etapp I

§ 4. Genomförande, fastighetsbildning

Kommunen bekostar eventuella anläggningsförrättningar och ledningsrättsåtgärder som erfordras för VA-utbyggnadens genomförande inom utbyggnadsområdet.

§ 5. Upplåtelse av rättigheter

Kommunen, i egenskap av ägare av Tråsättra 1:14 och Tråsättra 1:879, upplåter till förmån för ÖSVAB rätt att inom utbyggnadsområdet 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 5**.

Om kommunen överlåter fastighet inom utbyggnadsområdet och rättighet enligt första stycket ännu ej inskrivits eller lantmåteriförrättning ej sökts, ska kommunen 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 upplåtelser.

§ 6. Allmänna och gemensamma anläggningar

Kommunen åtar sig att i samråd ÖSVAB ansvara för projektering, upphandling, och utbyggnad av VA-anläggningar, både på allmän platsmark och inom områden för gemensamhetsanläggningar (g), enligt VA-plan **Bilaga 5**.

Kommunen åtar sig gentemot ÖSVAB det ansvar, inklusive funktionsansvar och garantiansvar, som enligt Allmänna Bestämmelser för Totalentreprenader avseende byggnads-, anläggnings- och installationsarbeten (ABT06) åvilar en entreprenör gentemot en beställare.

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

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

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 (Exploatören) för angränsande exploateringsområde på fastigheten Berga 6:63 skriftligen beställt arbetena. Detta gäller även för ledningar längs Tråsättravägen.

Kommunen ska, i samråd med Exploatören 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.

AVTAL FÖR VA-UTBYGGNAD

Valsjöskogen, etapp I

§ 7. Ersättningar och betalningsföreskrifter .

Kommunen ska till ÖSVAB erlægga

- a) Ersättning för utbyggnad av allmän VA-anläggning på allmän platsmark inom utbyggnadsområdet i enlighet med § 6 ovan samt **bilaga 5**. Den totala kostnaden för denna har kalkylerats uppgå till ca **5,1 Mkr** (varav 20 % utgörs av kostnader för projektledning, projektering, kontroll och oförutsett). Den slutliga totala ersättningen utgår enligt upphandlad kostnad för projektledning inklusive kontroll, projektering och utbyggnad av anläggningarna. ÖSVAB kan fakturera ersättningen en månad efter godkänd slutbesiktning.
- b) Anläggningsavgift (enligt ÖSVAB:s gällande VA-taxa motsvarande § 5.1 a, c, d) i form av ett exploateringsbidrag till områdets VA-anläggning inom områden för gemensamhetsanläggningar (g) på kvartersmark **2,2 Mkr**. Den slutliga totala ersättningen utgår enligt upphandlad kostnad för projektledning inklusive kontroll, projektering och utbyggnad av anläggningarna. Exploateringsbidraget kan faktureras av ÖSVAB efter godkänd slutbesiktning på de allmänna VA-anläggningarna inom områden för gemensamhetsanläggningar (g) på kvartersmark.
- c) Den sammanräknade huvudanläggningsavgiften (enligt gällande VA-taxa § 5.1 b) för hela exploateringsområdets alla byggrätter enligt illustrationsplan daterad 2013-11-15 (**bilaga 4**). Efter beviljandet av alla bygglov inom exploateringsområdet justeras huvudanläggningsavgiften i enlighet med slutliga antalet med bygglov beviljade byggrätter inom exploateringsområdet om detta medför en högre huvudanläggningsavgift än enligt ovan nämnd illustrationsplan. Huvudanläggningsavgiften för exploateringsområdet kan i sin helhet faktureras, enligt vid tillfället gällande VA-taxa, av ÖSVAB en månad efter det att exploateringsområdets anslutningspunkt har anlagts vid pumpstationen vid Tråsättravägen. Enligt 2014 års VA-taxa är den sammanräknade huvudanläggningsavgiften för exploateringsområdets 69 byggrätter (friliggande) $44\,000 * 0,8 * 69 = 2428800$ kr.
- d) För ÖSVAB:s anställdas tid för projektets genomförande efter att detaljplanen vunnit laga kraft utgår ersättning till ÖSVAB enligt vid varje tidpunkt gällande Österåkers kommuns plan- och bygglovstaxa. Nu gällande Plan- och bygglovstaxa 2011 har antagits i maj 2011. Tabell 2: Tidsersättning, bilägges detta avtal (**Bilaga 6**).

En månad efter godkänd slutbesiktning av samtliga delar av VA-anläggningen, både den del som ligger på allmän platsmark och den del som byggts på område för gemensamhetsanläggningar, köper ÖSVAB alla dessa blivande allmänna anläggningar av Kommunen för den slutliga upphandlade kostnaden enligt punkt a) och b) ovan (**5,1+2,2 Mkr**).

I och med § 7 a-d skall fastigheterna inom utbyggnadsområdet anses ha erlagt hela den anläggningsavgift som ÖSVAB eljest skulle ha uttagit för den bebyggelse detta avtal omfattar.

AVTAL FÖR VA-UTBYGGNAD

Valsjöskogen, etapp I

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

§ 8. Befintliga anläggningar, besiktningar

Innan Kommunen påbörjar anläggningsarbetena ska vägar, VA-ledningar, allmänna platser och elledningar mm. utanför utbyggnadsområdet, som berörs av anläggningsarbetena eller transporter till utbyggnadsområdet, skadebesiktigas. Kommunen ansvarar för sammankallandet. Vid detta tillfälle kallas representanter för angränsande områdets markägare, angränsande områdets samfällighetsföreningar, berörda väghållare, ÖSVAB, el-distributör och telenätsdistributör att närvara. I samband med slutbesiktning ska tidigare skadebesiktigade anläggningar besiktigas. Skador på vägar eller andra anläggningar, vilka kan hänföras till utbyggnadens genomförande, ska bekostas av den som bevisligen kan konstateras ansvarig för skadans uppkomst. Kommunen ska som ansvarig för utbyggnadens genomförande senast två veckor före slutbesiktning kalla till försyn på fullt färdiga exploateringsanläggningar, inklusive asfaltering av väg, som genomförts enligt ovan. 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.

Kommunen bekostar samtliga besiktningensarbeten som är av behovet att utföras för kommunens åtagande enligt detta avtal.

§ 9. Överlåtelse

Detta avtal får med avtalsparternas skriftliga godkännande helt eller för specificerat delområde överlåtas på tredje part.

AVTAL FÖR VA-UTBYGGNAD

Valsjöskogen, etapp I

Detta avtal har upprättats i två (2) 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

