

KS § 5:4

Dnr. KS 2012/0078-214

## Detaljplan för Västansjö, Ljusterö

### Kommunstyrelsens beslut

#### Kommunstyrelsen föreslår Kommunfullmäktige besluta

1. Detaljplan för Västansjö, Ljusterö, antas.
2. Stycket "Värme" på sidan 11 i antagandehandlingarna stryks

#### Reservation

Den socialdemokratiska gruppen reserverar sig till förmån för eget förslag  
Ann-Christine Furustrand (S)

#### Sammanfattning

Kommunstyrelsen beslutade 2010-03-29, § 71, om detaljplaneuppdrag samt planeringsavtal för bostadsbebyggelse på fastigheten Mellansjö 1:4 m fl. Kommunfullmäktige godkände 2010-04-12, § 45, planprogram för Ljusterö samt 2010-04-14, § 55, planprogram för Mellansjö på Ljusterö, som underlag för vidare detaljplaneläggning i området.

Planområdet är beläget norr om korsningen Ljusterövägen och Mellansjövägen på Ljusterö. Detaljplanen innehåller ett 70-tal bostäder, varav 5 befintliga. Bostäderna består huvudsakligen av friliggande småhus men också rad- och parhus. Mitt emot Ljusterö torg ingår område för lokaler för olika typer av centrumändamål och andra icke störande verksamheter samt bostäder. Planområdet kommer att anslutas till allmänt vatten- och avlopp.

Planförslaget bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan varför miljöbedömning inte erfordras. Natur- och miljöfrågorna har i vanlig ordning utretts i planförfarandet.

#### Beslutsunderlag

- Kommunstyrelsens arbetsutskott har behandlat ärendet 2014-05-07, § 5:5.
- Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteutlåtande daterat 2014-04-08.

#### Förslag till beslut

Michaela Fletcher Sjöman (M) yrkar bifall till arbetsutskottets beslutsförslag innebärande att detaljplan för Västansjö, Ljusterö, antas.

Michaela Fletcher Sjöman (M) yrkar på ändring innebärande att stycket "Värme" på sidan 11 i antagandehandlingarna stryks

Ann-Christine Furustrand (S) yrkar på tillägg innebärande att detaljplanen skall tas hänsyn till behovet av mindre lägenheter i hyresform för att tillgodose behovet av boende för äldre som för unga.

Forts.

Forts. KS § 5:4

### Propositionsordning

Ordföranden frågar om Kommunstyrelsen beslutar enligt Michaela Fletcher Sjömans (M) yrkanden eller enligt Ann-Christine Furustrands (S) yrkande och finner Kommunstyrelsen beslutar enligt Michaela Fletcher Sjömans (M) yrkanden.

### Omröstning

Omröstning begärs och ska verkställas. Den som är för Michaela Fletcher Sjömans (M) yrkanden röstar ja, den det ej vill röstar nej.

Omröstningen utfaller enligt bilagd omröstningslista med 11 ja-röster och 4 nej-röster.

---

Expedieras

- Akten

**OMRÖSTNINGSLISTA KS 2014-05-28, § 5:4**  
**KOMMUNSTYRELSEN I ÖSTERÅKERS KOMMUN (mandatperiod 2010-2014)**

Parti	LEDAMÖTER Namn	Närvarande	Ersättare	J	N	A
M	Johan Boström	-	Christina F.	X		
M	Eliza Roszkowska-Öberg	-	Kenneth N	X		
M	Hampe Klein	X		X		
M	Conny Söderström	X		X		
FP	Elisabeth Gunnars 1:e vice ordf	-	Mathias L.	X		
FP	Fredrik Pahlberg	X		X		
C	Björn Pålhammar	X		X		
KD	Mikael Ottosson	X		X		
ÖP	Lennart Berneklint	X		X		
S	Ann-Christine Furustrand 2:e vice ordf	X			X	
S	Anas Abdullah	X			X	
S	Marie Ende	-	Hans J.		X	
RP	Roger Johansson	X		X		
MP	Michael Solander	-	Bo E.		X	
M	Michaela Fletcher Sjöman, ordförande	X		X		
	<b>ERSÄTTARE</b>					
M	Christina Funhammar	X				
M	Kenneth Netterström	X				
M	Jeanette Widén	X				
FP	Mathias Lindow	X				
S	Hans Johansson	X				
RP	Sven Ragnelid	X				
V	Bo Edlén	X				
	<b>Resultat</b>			<b>11</b>	<b>4</b>	<b>-</b>

WPS

ACF

# Tjänsteutlåtande

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Leif Sörensson

Datum 2014-04-08

Dnr KS 2012/0078-214

Till Kommunstyrelsen

## Detaljplan för Västansjö, Ljusterö

### Beslutsförslag

**Kommunstyrelsen föreslår Kommunfullmäktige besluta**

Detaljplan för Västansjö, Ljusterö, **antas**.

### Bakgrund

Kommunstyrelsen beslutade 2010-03-29, § 71, om detaljplaneuppdrag samt planeringsavtal för bostadsbebyggelse på fastigheten Mellansjö 1:4 m fl. Kommunfullmäktige godkände 2010-04-12, § 45, planprogram för Ljusterö samt 2010-04-14, § 55, planprogram för Mellansjö på Ljusterö, som underlag för vidare detaljpaneläggning i området.

Planområdet är beläget norr om korsningen Ljusterövägen och Mellansjövägen på Ljusterö. Detaljplanen innehåller ett 70-tal bostäder, varav 5 befintliga. Bostäderna består huvudsakligen av friliggande småhus men också rad- och parhus. Mittemot Ljusterö torg ingår område för lokaler för olika typer av centrumändamål och andra icke störande verksamheter samt bostäder. Planområdet kommer att anslutas till allmänt vatten- och avlopp.

Planförslaget bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan varför miljöbedömning inte erfordras. Natur- och miljöfrågorna har i vanlig ordning utretts i planförfarandet.

### Förvaltningens slutsatser

Detaljplanen har varit föremål för samråd och utställning. Skriftliga synpunkter över samråd och utställning redovisas i samrådsredogörelse 2 och utlåtande. Revidering av planbeskrivningen görs beträffande buller från fläktanläggning som åtgärdas. Redaktionell ändring sker också i genomförandebeskrivningen.

### Bilagor

1. Detaljplanehandlingar i form av plankarta 2012-02-15, illustrationsplan 2012-02-15, planbeskrivning 2012-02-15, rev. 2012-12-13 och genomförandebeskrivning 2012-02-15, rev 2012-12-13.
2. Samrådsredogörelse 2 2012-02-15
3. Utlåtande 2012-12-13



Jan-Olof Friman  
Kommundirektör



Kent Gullberg  
Samhällsbyggnadschef

DETALJPLAN FÖR

**Västansjö**, Ljusterö  
ÖSTERÅKERS KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN

UPPRÄTTAD DEN 15 FEBRUARI 2012 PÅ SAMHÄLLSBYGGNADS-  
FÖRVALTNINGEN



ORIENTERINGSBILD

HANDLINGAR:

- PLANKARTA MED PLANBESTÄMMELSER
- ILLUSTRATIONPLAN
- PLANBESKRIVNING REV. 2012-12-13
- GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

**ANTAGANDEHANDLING**





- FORKLARINGAR**
- BEBYGGELSE
  - FÖRESLAGSVAJNINGAR
  - ÖPPNA
  - VÄRDESKAPSPÅRE
  - VÄTAN / PARK
  - VÄTAN

- SKILDNINGSSYMBOLER**
- Hus
  - Förelagsvagn
  - Öppen
  - Värde
  - Vätan / Park
  - Vätan



**ANTAGANDEHANDLING**

Detailplan för  
**VÄSTANSJÖ**

Ljusterö, Österåkers kommun, Stockholms län  
Utfärdad den 15 februari 2012, av PBL (2006:302)

Uts. Beredn.: Robert Häverich, Anders SÄÖVISA  
Sackförord: Nils-Arne Åkerström  
Per Nyström, Anders SÄÖVISA  
Sören Wäster, Sören Wäster  
Antagandenummer: 14/12/12  
Beslutsdatum: 2012-02-15  
Förordningsnummer: 2012:10

## **Detaljplan för VÄSTANSJÖ Ljusterö, Österåkers kommun, Stockholms län.**

---

### **PLANBESKRIVNING**

#### **HANDLINGAR**

Till planförslaget hör följande handlingar:

Plankarta med bestämmelser  
Illustrationsplan  
Planbeskrivning  
Genomförandebeskrivning

#### **PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG**

Planens syfte är:

- att skapa byggrätt för ca 60 nya småhus i form av friliggande villor samt rad- och parhus norr om Mellansjövägen.
- att skapa byggrätt för en förskola och byggnader för bostäder och verksamheter i anslutning till Mellansjövägen.
- att reglera byggrätten för befintliga bebyggda fastigheter inom planområdet.

Detaljplanen är upprättad enl. ÄPBL, 2010:900.

#### **PLANDATA**

##### **Planens läge och omfattning**

Planområdet ligger i Mellansjö omedelbart nordost om korsningen Ljusterövägen – Mellansjövägen. Sydost om korsningen ligger Ljusterö Torg.

Planområdet omfattar hela eller delar av fastigheterna Mellansjö 1:3, 1:4, 1:5, 1:7, 1:9, 1:15, 1:16, 1:17, 1:19, 1:22 samt Mellansjö s:4.

##### **Areal**

Planområdets areal uppgår till ca 14,6 ha.

##### **Markägoförhållanden**

All mark inom planområdet är i privat ägo.



## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Österåkers översiktsplan

Kommunens översiktsplan från 2006 anger Mellansjö med omgivningar som ett utvecklingsområde där förtätning och nybyggnad kan prövas i fortsatt planläggning.

En förutsättning för förtätning och nybyggnad i området är att gemensam vatten- och spillvattenhantering införs för att avlasta Kyrksjön från föroreningar.

### Program för planområdet

Ett planprogram för Mellansjö godkändes i kommunfullmäktige den 12 april 2010. Programområdet omfattar Mellansjö, Nolsjö och det markområde som avgränsas av kusten i väst och färjeläget i norr.

Planprogrammet ger en bild av hur Mellansjö med omgivningar kan utvecklas avseende markanvändning och bebyggelse under en 20-årsperiod.



### Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Planområdet saknar gällande detaljplan, områdesbestämmelser eller förordnanden.

Planområdet gränsar i söder till Mellansjövägen och Ljusterö Torg. För torget gäller "Detaljplan för Ljusterö Torg, 2004, plannummer 397". En mindre planändring gjordes 2005, plannummer 402.

### **Riksintresset enligt miljöbalkens 4 kap.**

Kommunen anser att riksintresset har tillgodosetts i detaljplaneförslaget.

Miljöbalkens 4 kap 2§ säger: "Inom följande områden skall turismens och friluftslivets, särskilt det rörliga, särskilt beaktas vid tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön". Detta avser bl a Stockholms skärgård.

För turismen och det rörliga friluftslivet är en levande skärgård med permanentboende och en levande service en viktig faktor. På Ljusterö finns i dag ca 1600 personer folkbokförda, av dessa ca 250 i Mellansjö. Gränsen mellan sommarboende och permanentboende har samtidigt blivit mindre tydlig eftersom många nyttjar sina fritidsbostäder året runt varför antalet människor som är beroende av den service som finns i Mellansjö sannolikt är större. Sommartid beräknas omkring 10 000 personer vistas på ön. Behovet av åretrunt-service har därför stigit.

Mellansjö är Ljusterös centrum för kommersiell service och samhällsservice. Att bibehålla och om möjligt utveckla den samhälleliga och kommersiella servicen på ön samt att säkra att servicen kan leva året runt är viktigt för de permanentboende, för de boende i fritidshusen men också för turismen och det rörliga friluftslivet. Det är också av stor betydelse för skärgården direkt öster om Ljusterö eftersom boende på öarna där nyttjar den service som finns på Ljusterö. För att bibehålla och utveckla servicen på Ljusterö bedömer kommunen att antalet permanentboende behöver öka.

Planförslaget omfattar Grogårdet, ett område direkt norr om öns kommersiella centrum, Ljusterö torg. Grogårdet består av kuperad skogsmark, några ängslyckor samt fem bebyggda fastigheter. Området ligger på tryggande avstånd från öns stränder och innehåller enligt kommunens bedömning inga delar som är av speciellt värde för det rörliga friluftslivet. Den föreslagna bebyggelsen kommer heller inte att störa eller inkräkta på det värdefulla landskapet vid Ljusterö kyrka.

Sammantaget bedömer kommunen att ett genomförande av planförslaget kommer att stödja den lokala service som är viktig även för det rörliga friluftslivet och turismen utan att inskränka förutsättningarna för ett friluftsliv och en turism av hög kvalitet.

### **Behovsbedömning avseende betydande miljöpåverkan**

En behovsbedömning av om planförslagets genomförande kan anses innebära betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken har genomförts.

Sammantaget bedöms att förslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats.

Vid den fortsatta projekteringen skall följande faktorer utredas vidare:

- Ett genomförande av detaljplanen förutsätter en utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp. Detta kan innebära positiva synergieffekter då även befintliga bostäder kan anslutas.
- Lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) ska finnas. Kommunens dagvattenstrategi ska följas.
- Biotopskyddade odlingsrösen ska bevaras. Så mycket befintlig vegetation och topografi som möjligt bevaras inom planområdet.



De två odlingsrösen

- Utformning av ny bebyggelse med hänsyn till kulturmiljö och landskapsbild.
- Primära och sekundära skyddszoner för vattentäkten öster om Ljusterö torg skall beaktas.

## FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

### Natur

#### *Mark och vegetation*

Planområdet är en del av ett större skogsparti, huvudsakligen bestående av barrskog, som omger Ljusterö Torg och Mellansjö bykärna. Norr om planområdet ligger ett höjdparti och marken sluttar ned från höjdpartiet mot ett par ängslyckor som ligger centralt i planområdet. Från ängslyckorna sluttar marken flackare ner mot Mellansjövägen. Vid Mellansjövägen är skogen glesare och består mer av blandskog.

I planområdets södra del finns två gamla torpbyggnader och två gamla lador. I den östra delen av planområdet finns fem enskilda fastigheter byggda med enbostadshus.

En gammal grusväg löper i öst-västlig riktning genom planområdet från Mellansjövägen till Ljusterövägen. Fyra av de befintliga enbostadshusen har sin tillfart via denna väg.

Den föreslagna nya bebyggelsen placeras runt ett nytt vägsystem som utvecklas inom planområdet med den gamla grusvägen som central kärna. Den befintliga barrskogen bevaras som en ram utanför bebyggelseområdet mot Ljusterövägen och mot norr. Mot Ljusterö Torg öppnas växtligheten upp för att visuellt och praktiskt knyta an den nya bebyggelsen mot den befintliga bebyggelsen vid torget och på detta sätt stärka torgets roll som Ljusterö centrum.

Den nya infartsvägen till planområdet som löper från Mellansjövägen, strax öster om infarten till torget, kantas av en trädplantering som markerar områdets huvudinfart.

Den föreslagna nya villabebyggelsen kommer att förändra planområdet från ett i huvudsak skogsbevuxet naturområde till ett bebyggelseområde med ordnade tomter. Den nya bebyggelsen stärker Ljusterö Torgs roll som öns kommersiella centrum.

#### *Radon*

Inga kända radonförekomster finns inom planområdet. En radonundersökning kan dock komma att krävas vid bygglovsansökan.

### **Bebyggelseområden**

#### *Bostäder*

Huvuddelen av planområdet är obebyggt. I den syd-västra delen finns två gamla torpbyggnader och två lador. Norr om Mellansjövägen, öster om Ljusterö Torg finns fem enskilda fastigheter bebyggda med enbostadshus. Omedelbart syd-ost om Ljusterö torg finns en grupp med tio flerbostadshus i två våningar som innehåller bostadsrättslägenheter.

Den föreslagna nya bostadsbebyggelsen kan uppföras som friliggande villor, parhus eller radhus samt flerbostadshus i två våningar. Markens lutning inom planområdet varierar från norr till söder. Detta motiverar att planens bestämmelser om minsta tillåtna fastighetsstorlek också varierar från 1500 m<sup>2</sup> i den norra delen till 1000 m<sup>2</sup> i den södra, flackare delen. Radhus- och parhusbebyggelsen samt eventuella flerbostadshus placeras i den södra, planare, delen av planområdet, vid områdets huvudinfart.

Den sociala och kommersiella service som finns i Mellansjö, närheten till busshållplats och färjeläget, befintlig bostadsbebyggelse samt det omgivande vackra kulturlandskapet med goda rekreationsförutsättningar är faktorer som gör att området lämpar sig väl för förtätning och ny bebyggelse.



De gamla torpbyggnaderna

#### *Arbetsplatser, övrig bebyggelse*

Omedelbart norr om Mellansjövägen, mitt emot Ljusterö Torg, kan en byggnad för verksamheter uppföras i två våningar. I byggnaden kan t ex kontorsverksamheter, lättare tillverkningsverksamheter, serviceverksamheter som tandläkare, sjukgymnast eller vårdmottagning inrymmas. Genom detta förstärks Ljusterö Torgs utbud och stärks förutsättningarna för befintlig service. Om efterfrågan på verksamhetslokaler skulle visa sig för liten tillåter planen att även bostäder kan inrymmas i byggnaden.

Denna byggnad kan ges en arkitektonisk utformning som knyter den till torgets bebyggelse och sluter torgmiljön mot norr. På detta sätt skulle byggnaden medverka till att visuellt stärka torget.

En av de befintliga ladorna kan möjligen bevaras. Planen tillåter att den kan byggas om för att inrymma verksamheter liknande de som kan inrymmas i verksamhetsbyggnaden, men planen medger också att den ersätts av en ny byggnad för verksamheter eller bostäder.

#### *Offentlig service*

I Mellansjö finns såväl kommersiell som social service. Vid Mellansjö bykärna, öster om Ljusterö Torg, finns kyrka, skola, förskola, fritidshem, familjedaghem, äldreboende och distriktssköterska.

På östra sidan av infartsvägen till det nya bostadsområdet kan en förskolebyggnad i ett plan uppföras.

### *Kommersiell service*

Ljusterö Torg är kommersiellt centrum för norra Ljusterö. Vid torget finns dagligvarubutik med systembolagsutlämning och postservice, restaurang, skärgårdskontor, frisör och några mindre företag. Den föreslagna nya bebyggelsen, såväl den nya arbetsplatsbyggnaden som de nya bostäderna, kommer att stärka den befintliga servicen och möjligen också stimulera till en utbyggnad av ny service.

### *Byggnadskultur och gestaltning*

Det nya bebyggelseområdet kommer både funktionellt och visuellt vara ett sammanhållet modernt villaområde. Områdets storlek och placering vid öns centrum gör det viktigt att skapa en gemensam identitet inom området och tillsammans med bebyggelsen vid torget. Detta kan ske genom att specifika delar ges en likartad utformning inom området. Exempel på byggnadsdelar som kan knyta ihop ett område är takform och takmaterial, taknocksriktning, fasadmaterial och färgsättning. Även huvudbyggnadens placering i förhållande till gatan kan tjäna som sammanhållande faktor.



Småhus utmed gata. Ett exempel på väl utformad landsbyggsarkitektur. Segersång By, Nynäshamn. Södergruppen Arkitekter



Småhustomt där uthusens arkitektur och uttryck stämmer väl överens med huvudbyggnadens. Segersång By, Nynäshamn. Södergruppen Arkitekter

Detta hindrar inte att de enskilda tomterna kommer att få individuella utseenden genom de komplementbyggnader och trädgårdsanläggningar som växer fram inom ramen för den sammanhållande arkitektoniska ramen. Målsättningen är att området när det gäller bebyggelsestruktur och utformning skall komma att ansluta till den lokala byggnadstraditionen.

Den verksamhetsbyggnad som kan uppföras inom planområdet omedelbart norr om Mellansjövägen kommer att sluta torget mot norr. Byggnaden bör därför ges en arkitektonisk utformning som ytterligare betonar torget och dess roll. Byggnaderna vid torget har en återhållsam arkitektur. Verksamhetsbyggnaden som kan bli två våningar hög kan därför ges en mer uttrycksfull utformning.

### Bevarande



De två torpbyggnaderna

De två gamla torpbyggnaderna har i planen fått en "k"-bestämmelse. Den anger att varsamhet om byggnadernas karaktär skall iakttas vid upprustning, modernisering och tillbyggnad. De karaktärsdrag som skall värnas är:

- Byggnadernas volym. Byggnadernas ursprungliga volym skall vara tydligt avläsbar även efter upprustning och ev. tillbyggnad.
- Fasadmaterial och färg. Stående träpanel med fasad lockläkt på den större byggnaden och stående lock-lock panel på den mindre. Röd slamfärg på båda.
- Takutformning, taktäckning med rött lertegel.
- Fönstersättning och fönsterutformning.

Tillbyggnader och komplementbyggnader utformas så att de tydligt framstår som nutida tillägg till de gamla husen.

### Friytor

#### *Lek och rekreation*

I den gemensamma parken vid infartsvägen kan en lekplats för området anläggas. Om en förskola byggs inom området kommer ytterligare en lekplats att finnas inom förskolefastigheten. De rymliga tomterna med goda naturliga förutsättningar för lek samt tillgången till naturmarken strax utanför planområdet gör att någon ytterligare lekplats inte bedöms behövas.

#### *Naturmiljö*

Utanför planområdet och Ljusterö Torg dominerar naturmarken, såväl det öppnare landskapet i syd-ost ner mot Kyrksjön som det kuperade skogklädda landskapet väster och norr om planområdet.

### Gator och trafik

#### *Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik*

Vägverket är väghållare för alla större vägar på Ljusterö. Ljusterövägen är öns stora huvudförbindelse och går från färjeläget i norr förbi Mellansjö och vidare söderut på Ljusterö.

Det nya vägnätet inom planområdet föreslås ingå i en samfällighet för vägar, dagvatten och gemensam mark.

I planprogrammet föreslås att en ny gång- och cykelbana anläggs från Ljusterö färjeläge via Ljusterö Torg och vidare mot Södra Ljusterö. Planförslaget gräns mot Ljusterövägen och Mellansjövägen har dragits för att ge utrymme för gång- och cykelvägar.



Den befintliga grusvägen genom planområdet

Den grusväg som löper genom planområdet från öster till väster bildar utgångspunkt för det nya vägnätet. Anslutningen till Mellansjövägen i öster behålls. Området får på detta sätt två anslutningar till Mellansjövägen.

Den gamla vägens anslutning till Ljusterövägen i väster bibehålls som gång- och cykelväg. Mot naturområdet norr om bebyggelsen kan en gångväg anläggas genom bebyggelsen ut i skogen.

#### *Kollektivtrafik*

Busshållplatser finns på Mellansjövägen vid Ljusterö Torg. Hållplatserna ligger centralt vid bebyggelsens huvudinfart nära de blivande byggnaderna för förskola och verksamheter.

#### *Parkering, utfarter*

De friliggande enbostadshusen parkerar på egen fastighet. Byggrätten tillåter att ett tvåbilsgarage uppförs på varje fastighet. Fastigheterna är så rymliga att även parkering för besökare kan inrymmas på den egna fastigheten.

Vid det östra radhusområdet, mellan radhusområdet och förskolefastigheten, anläggs en gemensam parkeringsplats för radhusen och förskolan. Planförslaget innehåller också rätt att bygga carport eller garage inom detta område.



Verksamhetshus liksom flerbostadshus får parkeringsplatser på den egna fastigheten.

### **Störningar**

Akustikbyrån har 2010-06 gjort en initial bedömning av extern ljudmiljö för projektet inför detaljplanarbetet.

#### *Trafikbuller*

En översiktlig beräkning av trafikbuller vid de mest utsatta fastigheterna inom planområdet visar att dygnsekvivalent ljudnivå vid dessa understiger 55 dB(A). Därmed kommer samtliga boningsrum i den föreslagna bebyggelsen att kunna vädras mot sida som ej överskrider  $L_{eq} = 55$  dB(A) oavsett vädersträck. De maximala ljudnivåerna beräknas ej överskrida 70 dB(A) vid någon fasad och därmed kan samtliga uteplatser vid de tänkta bostäderna räknas som bullerskyddade, oavsett placering.

De busshållplatser som är belägna söder om det tänkta bostadsområdet är dels skärmade av förskole- eller verksamhetsbyggnaderna eller ligger på så pass stort avstånd att de inte avger några dimensionerande ljudnivåer.

De ekvivalenta och maximala ljudnivåerna från vägtrafiken beräknas alltså uppfylla kraven i BBR, ljudklass C, för samtliga bostadsfasader.

#### *Förskolan*

Förskolans utemiljö skyddas av en bestämmelse som reglerar den högsta tillåtna nivån av trafikbuller på skolans vistelseytor.

#### *Extern industribuller*

Fläktanläggning på byggnad inom Ljusterö torg kommer inte att avge buller störande för bostäderna i planområdet.

### **Teknisk försörjning**

#### *Vatten och avlopp*

I planprogrammet föreslås att Mellansjös bebyggda delar blir ett VA-verksamhetsområde i enlighet med kommunens VA-strategi. Österåkersvatten AB föreslås bli huvudman för VA-verksamhetsområdet och ansvara för erforderlig nätutbyggnad. En första etapp av den nya bebyggelsen bedöms kunna inrymmas inom befintlig reningsverkskapacitet.

Vattenförsörjningen till Mellansjö sker idag i enskild regi. I samband med förtätning och utbyggnad av bostäder i området förutsätts att det allmänna verksamhetsområdet utökas till att även omfatta renvatten. Ny renvattenledning från Skärgårdsstad på fastlandet planeras. När denna färdigställs ska befintliga vattentäkter bibehållas som reservvattentäkter.

Dagvatten ska hanteras enligt kommunens dagvattenstrategi och normalt omhändertas lokalt. Avrinning utformas i enlighet med gällande normer.

#### *Värme*

De nya bostadshusen får individuell uppvärmning via luftvärmepump och/eller pannor eldade med bibränsle. Tillskott till detta kan fås av solfångare och solceller monterade på byggnadernas tak.

#### *EI*

E.ON ansvarar genom nätkoncession för elförsörjningen av Mellansjö. På den föreslagna parkeringsplatsen norr om förskoleområdet finns byggrätt i en våning för en transformatorstation. Ett 6 m brett u-område för elledningar finns omedelbart norr om gränsen till fastigheten Mellansjö 1:3 i planens östra del.

#### *It*

Bebyggelsen vid Ljusterö Torg har tillgång till bredband via fibernät. I samband med utbyggnad av VA-verksamhetsområdet bör det ges förutsättningar för bredbandsutbyggnad. Vid nedläggning av el-ledningar i marken bör bredband eller tomrör placeras i samma schakt.

#### *Avfall*

Såväl verksamheter som de enskilda bostadsfastigheterna inom planområdet skall uppfylla de krav som anges i kommunens föreskrifter om avfallshantering. Hämtning av hushållsavfall sker vid de enskilda fastigheterna.

En station för återvinning finns vid Ljusterö färjeläge.

### **Administrativa frågor**

#### *Plan- och bygglagen (PBL)*

Plan- och bygglagen (1987:10) ersattes den 2 maj 2011 av plan- och bygglagen (2010:900). Av övergångsbestämmelserna i den nya lagen framgår att den tidigare lagen, PBL 1987:10, ska gälla för ärenden som har påbörjats före den 2 maj 2011.

Arbetet med detta detaljplaneförslag inleddes genom ett beslut i kommunstyrelsen 2010-03-29. Detaljplanen skall alltså hanteras efter bestämmelserna i den tidigare lagen PBL 1987:10.

#### *Genomförandetid*

Detaljplanen ges en genomförandetid av 10 år.

*Huvudmannaskap*

Kommunen ska inte vara huvudman för allmän plats.

Genomförandefrågorna behandlas vidare i genomförandebeskrivningen.

#### **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Kommunens Samhällsbyggnadsförvaltning ansvarar för detaljplanearbetet. Ark Per Nyström och Oskar Scheiwiller, Scheiwiller Svensson Arkitektkontor AB har ansvarat för utarbetandet av planhandlingarna. Illustrationsplanen har utarbetats av ark Robert Hlawatsch och Per Rinde, Nesto Arkitektur.

Genomförandebeskrivningen har upprättats av mark- och exploateringsingenjörerna Nina Andersson och Leif Sörensson på Samhällsbyggnadsförvaltningens plan- och exploateringsenhet.

Lars Barrefelt  
Stadsarkitekt

Robert Hlawatsch  
Nesto Arkitektur

Per Nyström  
Scheiwiller Svensson  
Arkitektkontor AB

## Detaljplan för

### Västansjö

(Mellansjö 1:4, 1:5, 1:7, 1:15, 1:16, :17, 1:22, del av 1:3 samt 1:19)  
Ljusterö, Österåkers kommun

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

### 1. Inledning

En genomförandebeskrivning har till uppgift att redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Den skall även redovisa vem som vidtar åtgärderna och när de ska vidtas.

Denna beskrivning redovisar principiell ansvarsfördelning och möjligheter till genomförande av förslag till detaljplan för Västansjö.

Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att den skall vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

### 2. Organisatoriska frågor

#### 2.1 Allmänt

Kommunstyrelsen gav 2010-03-29 Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för Västansjö.

Detaljplanens genomförandetid är 10 år från det att planen vinner laga kraft.

#### 2.2 Ansvarsfördelning

Ansvar för genomförandet av detaljplanen åvilar berörda exploatörer. Exploateringsavtal mellan kommunen, Österåkersvatten AB och exploatörer, avses upprättas för reglering av erforderliga exploateringsersättningar, VA-anslutningsavgifter och övriga genomförandefrågor. Avtalen, som förutsätter att detaljplan antas, skall tecknas senast före kommunstyrelsens behandling av detaljplaneförslaget inför kommunfullmäktiges antagande.

### 3. Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän plats. I området förutsätts fastighetsägarna genom samfällighetsförening ha huvudmannaskap för allmän plats.

E.ON Sverige AB ansvarar för det övergripande eldistributionsnätet. Allmänt VA-verksamhetsområde avses bildas för detaljplaneområdet varigenom kommunen genom Österåkervatten AB är huvudman för de allmänna vatten- och avloppsanläggningarna. Exploatörerna avser att inom planområdet bygga ut samtliga anläggningar som erfordras för exploaterings genomförande och efter färdigställandet överlämna anläggningarna till huvudmannen.

Erforderliga förbindelsepunkter till allmän VA-anläggning finns i direkt anslutning till planområdet. Anslutande vägar med undantag för Nolsjövägen förvaltas av Trafikverket.

### 4. Fastighetsrättsliga frågor

Lantmäteriförrättning i form av avstyckning och fastighetsreglering samt inrättande av gemensamhetsanläggning kommer att erfordras för att fastighetsrättsligt genomföra detaljplanen.

Exploatörerna ansöker om förrättning hos Lantmäteriet och svarar för samtliga förrättningskostnader.

### 5. Ekonomiska frågor

Exploatörernas ansvar för kommunala avgifter och VA-anslutningskostnader avses reglerat i exploateringsavtal. För bygglovpliktiga byggnader tillkommer bygglovavgift.

### 6. Dokumentation och kontroll

Sättet för arbetenas genomförande bestäms – förutom av byggnadsnämnden inom ramen för dess kompetens – av vederbörliga kommunala, regionala och statliga myndigheter och verk i enlighet med godkända ritningar och under respektive myndighets och verks kontroll.

  
Viveka Larsson

Plan- och exploateringschef

  
Leif Sörensson

Mark- och exploateringsingenjör

KS § 5:6

Dnr. KS 2012/340-214

## Detaljplan för Skånsta 3:17

### Kommunstyrelsens beslut

Kommunstyrelsen föreslår Kommunfullmäktige besluta

Detaljplan för Skånsta 3:17 antas.

### Sammanfattning

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2012-08-29 om att ge Svenska Vårdbyggen AB positivt planbesked för fastigheten Skånsta 3:17 (KSAU § 172/2012). Ansökan avsåg detaljplan för vårdbostäder i en byggnad som placerades längs med Kantarellvägen. 2013-02-18 gav Kommunstyrelsen samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att påbörja planläggningen av fastigheten (KS § 2:15/2013) och samrådsbeslut 2013-08-28 (KSAU § 10:6/2013). Granskningsbeslut gavs 2013-12-11 (KSAU § 1:4/2014).

### Beslutsunderlag

- Kommunstyrelsens arbetsutskott har behandlat ärendet 2014-05-07, § 5:11.
- Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteutlåtande daterat 2014-04-09.

### Förslag till beslut

Michaela Fletcher Sjöman (M) yrkar bifall till arbetsutskottets beslutsförslag innebärande att detaljplan för Skånsta 3:17 antas.

### Propositionsordning

Ordföranden frågar om Kommunstyrelsen beslutar enligt Michaela Fletcher Sjömans (M) yrkande och finner att så är fallet.

---

### Expedieras

- Akten

# Tjänsteutlåtande

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Alexander Larsson

Datum 2014-04-09

Dnr KS 2012/340-214

Till Kommunstyrelsen

## Detaljplan för Skånsta 3:17

### Beslutsförslag

**Kommunstyrelsen föreslår Kommunfullmäktige besluta**

Detaljplan för Skånsta 3:17 **antas**.

### Bakgrund

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2012-08-29 om att ge Svenska Vårdbyggen AB positivt planbesked för fastigheten Skånsta 3:17 (KSAU § 172/2012). Ansökan avsåg detaljplan för vårdbostäder i en byggnad som placerades längs med Kantarellvägen. 2013-02-18 gav Kommunstyrelsen samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att påbörja planläggningen av fastigheten (KS § 2:15/2013) och samrådsbeslut 2013-08-28 (KSAU § 10:6/2013). Granskningsbeslut gavs 2013-12-11 (KSAU § 1:4/2014).

### Förvaltningens slutsatser

Ett förslag till detaljplan för Skånsta 3:17 har upprättats av samhällsbyggnadsförvaltningen. Detaljplanens syfte är att möjliggöra flerbostadshus i två våningar plus en suterrängvåning. Bebyggelsen ska vara särskilt anpassad för äldre personer med vårdbehov. Suterrängvåningen ska delvis fungera som verksamhetslokaler och förrådsutrymme. Bebyggelsen placeras utmed Kantarellvägen.

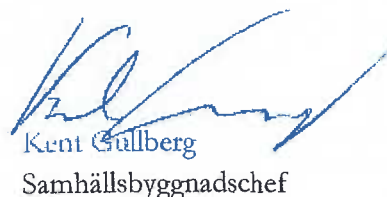
Planförslaget bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan varför en miljöbedömning inte erfordras. Natur- och miljöfrågor har utretts i det normala planförfarandet.

### Bilagor

1. Planförslagets handlingar i form av plankarta med bestämmelser, illustrationsplan samt plan- och genomförandebeskrivning, daterad 2014-04-09.
2. Utlåtande, daterad 2014-04-09.



Jan-Olof Friman  
Kommundirektör



Kent Gullberg  
Samhällsbyggnadschef

DETALJPLAN FÖR  
**SKÅNSTA 3:17**  
ÖSTERÅKERS KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN

UPPRÄTTAD DEN 20 NOVEMBER 2013 PÅ SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN  
REVIDERAD DEN 9 APRIL 2014



BEBYGGELSE PÅ FASTIGHETEN

HANDLINGAR:

- PLANKARTA MED PLANBESTÄMMELSER OCH ILLUSTRATIONSPLAN
- PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

**ANTAGANDEHANDLING**



## PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

- GRÄNSER**
- Planområdesgräns
  - Egenskapsgräns
- ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN**
- Kvarterssmark
  - Vårdbostäder med ej störande vertikalsmeter i markplan

### UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

Största byggnadsarea i kvadrater  
Fastigheten får ej styckas

### BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

Byggnad får inte uppföras  
Marken får endast bebyggas med uhus och garage.  
Maximal byggnadsarea är totalt 40 kvm.  
Marken skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik

### MARKENS ANORDNANDE

Parkeringsplats skall finnas

### PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Byggnader skall placeras med långsidan parallellt med gatan  
Ny bebyggelse skall utformas med puts-, tegel- eller träfasader som ansluter till karaktärsdrag hos bebyggelse i omgivningen.

- Högsta antal våningar
- Suterrängsvåning får anordnas utöver angivet högsta antal våningar
- Balkongnivå får kragas ut från fasadiv på en frifojd på 3 meter

### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft

## ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för

# SKÅNSTA 3:17

Österåkers kommun, Stockholms län  
Upprättad den 20 november 2013, enligt PBL (2010:900)  
Reviderad den 9 april 2014

Lars Barnefelt  
Stadsarkitekt

Angående

Laga tvist

Plan nr

Beståndsdatum

Instans

KF

Plan nr



Plankarta



Illustration

### GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

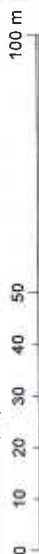
- Trädgräns
- Faschgräns
- Senslut, ledningsstift, ga, nil
- Fastighetsbeteckning
- Byggnader, takens begränsningslinjer, rödbesatt
- Stads
- Väg
- Öar
- Wattentvål
- Elledning
- Ruttnings

GRUNDKARTAN UPPRÄTTAD I OKTOBER 2013  
AV KART- OCH MÄTEENHETEN I ÖSTERÅKERS KOMMUN  
KORDINATSYSTEM I PLAN: SWERESS 16 05  
KORDINATSYSTEM I HÖJD: RH00 (1900)

Katzen-Masson  
Kart- och mätningsexp



Skala 1:1000 (A3)



Detaljplan för **SKÅNSTA 3:17**  
Österåkers kommun, Stockholms län.

---

## PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Plan- och bygglagen (2010:900), som trädde i kraft 2 maj 2011, har tillämpats vid framtagandet av detaljplanen. Detaljplanen hanteras med normalt planförfarande.

### HANDLINGAR

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser och illustrationsplan
- Plan- och genomförandebeskrivning

### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Ett förslag till detaljplan för Skånsta 3:17 har upprättats av Samhällsbyggnadsförvaltningen. Detaljplanens syfte är att möjliggöra flerbostadshus i två våningar plus en suterrängvåning. Bebyggelsen ska vara särskilt anpassad för äldre personer med vårdbehov. Suterrängvåningen ska delvis fungera som förrådsutrymme och verksamhetslokaler. Bebyggelsen placeras utmed Kantarellvägen. Gemensam innergård anläggs för de boende på fastigheten.

### PLANDATA

#### Lägesbeskrivning och areal

Planområdet är centralt beläget i området Skånsta som ligger ca 2 km nordost om Åkersberga centrum. Detaljplanen avgränsas av Kantarellvägen i sydost och fastigheterna Skånsta 3:205 i nordost och 3:208 i sydväst. Mot nordväst gränsar planområdet till naturmark på fastigheten Skånsta 3:1. Fastigheten omfattar ca 0,5 ha mark.

#### Markägoförhållande

Fastigheten Skånsta 3:17 ägs idag av Lundhs livs AB som också äger fastigheten på andra sidan Kantarellvägen där det finns en livsmedelsbutik.



Översiktskarta med Skånsta 3:17 inom den gula cirkeln.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Nationella och regionala intressen

Den nya detaljplanen för fastigheten bedöms inte beröra riksintressen, allmänna intressen eller villkoren för djur- och växtliv.

Det finns inga kända fornlämningar i området.

### Miljö kvalitetsnormer

Behovsbedömningen påvisar att miljö kvalitetsnormerna inte överskrids och att detaljplanen inte innebär någon betydande miljöpåverkan.



Fastighetens läge (gul markering) i närområdet.

### Översiktliga planer och program

I översiktplanen från 2006 nämns att kommunen behöver komplettera sina verksamheter med grupp- och vårdbostäder inom de kommande åren. Den föreslagna ändringen på fastigheten skulle möjliggöra ca 40 vårdplatser.

### Detaljplaner

Gällande stadsplan, Norra Skånsta (dpl 244), fastställdes 1973-03-23 och medgav friliggande bostäder i högst två våningar. Grundtanken för stadsplanen var att skapa en varierad bebyggelse i storkvarter omgivet av stora grönområden. Storkvarter kunde ha en hög exploateringsgrad med varierade boendeformer som kedjehus, friliggande hus och flerfamiljshus med närhet till stora grönområden.

### Behovsbedömning avseende betydande miljöpåverkan

En behovsbedömning har gjorts och inlämnats till Länsstyrelsen, som visar att planförslaget inte medför någon betydande miljöpåverkan. Inga nationella, regionala eller kommunala miljömål åsidosätts. Planen berör inga riksintressen och medför ingen risk för överskridande av miljö kvalitetsnormer.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Naturmiljö

Planområdet utgörs av morän. Ingen geoteknisk undersökning har tagits fram i samband med upprättandet av detaljplanen.

Fastigheten sluttar mot Kantarellvägen vilket möjliggör för att en suterrängvåning med entré, verksamhetslokaler och gemensamma personalutrymmen kan anordnas mot lokalgatan.

### Kulturmiljö och fornlämningar

Inom fastigheten finns inga kulturintressanta byggnader eller fornlämningar.

## Bebyggelseområden

### *Befintlig bebyggelse, byggnadskultur och service*

Området Skånsta har 1960- och 70-talets typiska karaktärsdrag vad gäller utformningen av vägar och bebyggelse. Inom området finns olika byggnadstyper så som parhus och kedjehus men den största delen av bebyggelsen består av friliggande villor med egen parkering på tomten. De flesta husen har träfasad i olika kulörer samt sadeltak.

Den berörda fastigheten Skånsta 3:17 är centralt belägen i området längs med Kantarellvägen. Längs gatan finns en lokal livsmedelsbutik och en förskola. Detta utgör ett litet centrum inom området.

Fastigheten är tidigare bebyggd med en gammal ladugård med komplementbyggnader och uppställningsyta för en återvinningsstation och parkeringsplatser för livsmedelsbutik.



*Fastigheten Skånsta 3:17 är idag bebyggd med en ladugård.*

### *Ny bebyggelse och övergripande gestaltungsprinciper*

Fastigheten Skånsta 3:17 föreslås bebyggas med en större huskropp uppbruten i mindre sektioner som följer terrängen med gemensam entré och trapphus. Bebyggelsen ska vara särskilt anpassad för vårdbostäder. Bebyggelsen är i två våningar plus en suterrängvåning mot Kantarellvägen. I suterrängvåningen ska det finnas personal- och förrådsutrymmen samt möjlighet till verksamhetslokaler i markplan. De verksamheter som kan etableras i markplan är exempelvis frisör, massör och café. På baksidan av bebyggelsen kommer en gemensam innergård att skapas för de boende.

Bebyggelsen föreslås uppföras med traditionella karaktärsdrag med sadeltak och fasad som har inslag av trä för att passa in i den befintliga bebyggelsestrukturen. På tomten ska det anordnas ca 25 parkeringsplatser för vårdbostäderna, verksamheterna samt att parkeringsplatserna ska kunna samutnyttjas med livsmedelsbutiken på andra sidan Kantarellvägen.

## Trafik

Trafiknätet inom området Skånsta består till största del av återvändsgator som binds samman av den större Sjökarbyvägen. Gatorna är ca 5 meter breda med trottoarer på båda sidor av den asfalterade vägen. Området Skånsta är omgivet av ett grönområde vilket gör att området känns luftigt och grönt.

Sjökarbyvägen är en större lokalgata som binder samman Skånsta med norra Åkersberga. Längs med Sjökarbyvägen finns kollektivtrafik i form av bussar till centrala Åkersberga samt gång- och cykelbana

På fastigheten finns idag en marksamfällighet med ändamål väg, Skånsta s:1. För att genomföra planen måste exploatören lösa in marksamfälligheten genom en lantmäteriförrättning.

Inom planområdet ska det anläggas 12 parkeringsplatser för vårdbostadens behov och ca 10-12 parkeringsplatser för livsmedelsbutiken.

## Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp

Till fastigheten finns det redan idag anslutningspunkter till det allmänna vatten- och avloppssystemet som förvaltas av Roslagsvatten AB.

### Dagvatten

Fastigheten kommer att bebyggas med en större huskropp, vilket innebär att det blir fler hårdgjorda ytor än idag. Däremot kommer stora ytor av grönområden att bevaras för naturlig infiltration. Kommunens policy är att dagvattnet ska omhändertas lokalt så långt det är tekniskt möjligt inom det berörda planområdet. Längs Kantarellvägen finns det också dagvattenbrunnar för det dagvatten som inte tas upp lokalt på fastigheten.

### Avfall

Sophämtningen inom Österåkers kommun sköts av entreprenör. Hushållsavfall hämtas vid respektive fastighet och ska uppfylla de krav som ställs i *Föreskrifter om avfallsbaktering för Österåkers kommun*, § 11.

Idag finns en återvinningsstation på tomten, denna kommer att flyttas i och med att exploateringen påbörjas. Återvinningsstationens framtida placering regleras inte i denna detaljplan.

### Energiförsörjning

Området Skånsta försörjs av E.ON.

## Hälsa och säkerhet

### Skred, ras och sättningsbenägenhet

Då största delen av marken inom planområdet består av morän förväntas inte någon risk för skred, ras eller sättningar.

#### **Förorenad mark och radon**

Risken för förorenad mark i planområdet bedöms vara liten. Marken inom planområdet klassas som normal och grundkonstruktioner ska därför utföras radon-skyddande. Radonundersökning kan komma att krävas vid bygglovsansökan.

#### **Buller**

Kantarellvägen anses inte vara utsatt för några höga bullernivåer enligt kommunens bullerkartläggning som Tyréns tagit fram år 2011.

Bostäder ska utformas med hänsyn till trafikbuller så att minst en uteplats har en maxnivå av högst 70 dB(A) och en ekvivalentnivå av högst 55 dB(A) och minst hälften av boningsrummen vid minst ett fönster har en ekvivalent ljudnivå av högst 55 dB(A). Ekvivalenta ljudnivån inomhus ska inte överstiga 30 dB(A) och maxnivån inte 45 dB(A) under nattetid.

Exploatören ansvarar för eventuella åtgärder som krävs för att angivna normer för bullernivåer i bostäder och på uteplatser uppfylls.

#### **Farligt gods**

Cirka 180 meter från planområdet finns riksväg 276 (Roslagsvägen) som är en sekundär transportled för farligt gods. Riksvägen anses dock inte påverka planområdet då riskhanteringsprocess inte är nödvändig när avståndet överstiger 150 meter.

## **ADMINISTRATIVA FRÅGOR**

### **Tidplan**

Detaljplanen förväntas bli antagen sommaren 2014.

### **Genomförandetid**

Genomförandetiden är 10 år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. Begreppet genomförandetid innebär att planens "giltighetstid" kan begränsas. Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras utan synnerliga skäl. Detaljplanen gäller även efter det att genomförandetiden gått ut men kan då ändras och upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.

### **Huvudmannaskap**

Detaljplanen för Skånsta 3:17 omfattar enbart kvartersmark. Omgivande gator har kommunalt huvudmannaskap.

### **Ansvarsfördelning**

Ett exploateringsavtal kommer att upprättas mellan Österåkers kommun och exploatören. Exploateringsavtalet reglerar bland annat fastighetsregleringsåtgärder, så som marköverlåtelse och bildande av servitut, el- och VA-anslutning samt ansvars- och kostnadsfördelning mellan parterna.

Exploatören svarar för samtliga åtaganden för att genomföra detaljplanen, vilket innefattar anläggande av gång- och cykelväg, anslutning av exploateringsfastigheten till det

allmänna VA-systemet och eldistributionsnätet, anläggande av parkeringsplatser och tillgängliga gångvägar samt avlägsnande av ledningar inom detaljplaneområdet.

### Fastighetsbildning

Del av fastigheten Skånsta 3:1 ska användas för parkeringsändamål samt avlämningsplats och kommer genom fastighetsreglering att överföras till fastigheten Skånsta 3:17. Markområdet är idag allmän plats och kommer efter att detaljplanen vunnit laga kraft att vara kvartersmark.

Genom fastighetsreglering kommer ett officialservitut till förmån för kommunens fastighet Skånsta 3:1 att bildas. Servitutets ändamål ska vara trottoar och avser det område som i detaljplanen är utlagt som x-område. Österåkers kommun kommer så som ägare till fastigheten Skånsta 3:1 att ansvara för drift och underhåll för trottoaren.

Ett officialservitut för parkeringsändamål ska i samband med tidigare nämnda fastighetsregleringsåtgärder bildas till förmån för fastigheten Skånsta 4:54. Servitutet belastar fastigheten Skånsta 3:17.

Samfälligheten Skånsta S:1 ligger inom detaljplaneområdet. Genom fastighetsreglering ska marken från samfälligheten överföras till fastigheten Skånsta 3:17. I samband med fastighetsregleringen kommer samfälligheten att upphöra, vilket är ett krav för att fastigheten ska kunna bebyggas. Exploatören svarar för att ansökan om fastighetsreglering kommer in till Lantmäterimyndigheten.

Från den nordöstra förbindelsepunkten sträcker sig en VA-ledning över fastigheten Skånsta 3:17. VA-ledningen försörjer fastigheterna Skånsta 3:15 och 3:16. För att trygga fastigheternas tillgång till allmänt VA föreslår kommunen att ett servitut med ändamål VA-ledning bildas där härskande fastigheter är Skånsta 3:15 och 3:16 och tjänande fastighet är Skånsta 3:17.

Fastigheten Skånsta 3:17 är i dagsläget belastad av ett avtalsservitut för kraftledning som gäller till förmån för fastigheten Västanån 6:19 (Älvkarleby kommun). Inom den belastade fastigheten finns dock ingen kraftledning, varför ägaren till den härskande fastigheten Västanån 6:19 avser att ta bort avtalsservitutet från fastighetsregistret.

Inom detaljplaneområdet finns befintliga telefonledningar som sträcker sig i nord-sydlig riktning inom fastigheten Skånsta 3:17. Telefonledningarna tjänar endast byggnader som i och med exploateringen av Skånsta 3:17 kommer att rivas. Då ledningarna i samband med exploateringen inte längre kommer att fylla någon funktion kommer ledningar och stolpar att tas bort på exploatörens bekostnad.

### Avtal och ekonomiska frågor

Enligt upprättat exploateringsavtal svarar exploatören för kostnader för samtliga anläggningar inom kvartersmark, även samtliga fastighetsbildningsåtgärder som krävs för att genomföra detaljplanen bekostas av exploatören. Exploatören ansvarar för ansökan om fastighetsreglering avseende överföring av mark för parkeringsplatser samt servitut för gång- och cykelväg och parkeringsplatser. Exploatören ansöker även om fastighetsreglering för inlösen av samfällighet.

Exploatören ansvarar för kostnader för anslutning av inom detaljplaneområdet belägen bebyggelse till E.ON Sverige AB:s eldistributionsnät. Kostnader regleras i avtal som upprättas mellan eldistributören och exploatören.

I anslutning till detaljplaneområdet finns två av Österåkersvatten AB upprättade förbindelsepunkter för VA. Exploatören svarar för kostnaderna för anslutning av fastigheten till befintliga förbindelsepunkter. Vidare bekostar exploatören omhändertagande av dagvatten inom detaljplaneområdet samt ansökan om bygglov och andra erforderliga lov.

### Sammanställning av planens konsekvenser

Idag är planområdet bebyggt med en gammal ladugård med tillhörande komplementbyggnader, återvinningsstation och en grusad parkeringsplats. Exploateringen av vårdbostäder med verksamhetslokaler i bottenplan skulle bidra till att förstärka närområdet som lokalt centrum för Skånsta. Då fastigheten tidigare varit bebyggd med en ladugård och en återvinningsstation har denna fastighet kunnat upplevas som relativt skräpig och otrygg. När den nya bebyggelsen på fastigheten Skånsta 3:17 uppförs kan Kantarellvägen kännas mer ianspråktagen och trygg att vistas på.

I och med förväntade klimatförändringar i form av kraftiga skyfall har antalet hårdgjorda ytor försökt hållas nere inom planområdet. På grund av fastighetens topografi finns det en risk att dagvattnet kommer att belasta de dagvattenbrunnar som finns längs med gatan. Kommunen bedömer att dagvattnet inom fastigheten kan omhändertas så långt som möjligt lokalt då det sparas stora infiltrationsområden och marken till största del består av morän.

Ur ett ekonomiskt perspektiv kommer den nya bebyggelsen att bidra till ett mer attraktivt läge på Kantarellvägen då det kommer att skapas möjligheter för verksamhetslokaler och vårdbostäder.

### MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats på Österåkers kommuns Samhällsbyggnadsförvaltning. Planhandlingarna har upprättats av planarkitekterna Emily Lidman och Alexander Larsson samt exploateringsingenjör Elise Kieri på Samhällsbyggnadsförvaltningens plan- och exploateringsenhet.



Viveka Larsson  
Plan- och exploateringschef

Emily Lidman  
Planarkitekt

Alexander Larsson  
Planarkitekt

Elise Kieri  
Exploateringsingenjör



Exploateringsavtal och samarbetsavtal för Valsjöskoger  
etapp I

10

Ärendet kommer att tas upp ånyo på  
Kommunstyrelsesammanträde den 16 juni där avtalen  
daterade 2014-04-29 kommer att behandlas



Stina Nilsson

Kommunfullmäktiges sekreterare

## Tjänsteutlåtande

Samhällsbyggnadsförvaltningen

**Clas-Göran Herrgård**

Datum 2014-04-28

Reviderat 2014-06-04

Dnr KS 2012/0079-214

Till Kommunstyrelsen

## Exploateringsavtal och samarbetsavtal för Valsjöskogen etapp 1

### Beslutsförslag

**Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta**

Exploateringsavtal och samarbetsavtal för Valsjöskogen etapp 1 **godkänns**.

### Bakgrund

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

### Förvaltningens slutsatser

Efter kommunstyrelsens beslut den 28 maj 2014 har avtalen reviderats, daterat 2014-04-29. De nya avtalen föreligger kommunstyrelsens extra insatta sammanträde den 16 juni 2014.

Mellan exploitören Valsjöskogen AB, som äger marken hörande till fastigheten Berga 6:63 i östra delen av detaljplaneområdet, och kommunen har ett exploateringsavtal upprättats för genomförandet av den del av detaljplanen som berör exploitörens markområde. Denna del av detaljplanen omfattar ca 96 byggrätter för lägenheter, mest i friliggande småhus, men ett fåtal i radhus.

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

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

### Bilagor

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

## Tjänsteutlåtande



Jan-Olof Friman  
Kommundirektör

Kent Gullberg  
Samhällsbyggnadschef

KS § 5:7

Dnr. KS 2012/0079-214

## Exploateringsavtal och samarbetsavtal för Valsjöskogen etapp 1

### Kommunstyrelsens beslut

#### Kommunstyrelsen föreslår Kommunfullmäktige besluta

Exploateringsavtal och samarbetsavtal för Valsjöskogen etapp 1 godkänns.

#### Reservation

Den socialdemokratiska gruppen reserverar sig till förmån för eget förslag  
Ann-Christine Furustrand (S)

Roger Johansson (RP) och Bo Edlén (V) biträder den socialdemokratiska gruppens reservation.

#### Sammanfattning

Kommunstyrelsen beslutade 2010-03-29, § 71, om detaljplaneuppdrag samt planeringsavtal för bostadsbebyggelse på fastigheten Mellansjö 1:4 m fl. Kommunfullmäktige godkände 2010-04-12, § 45, planprogram för Ljusterö samt 2010-04-14, § 55, planprogram för Mellansjö på Ljusterö, som underlag för vidare detaljplaneläggning i området. Förslag till detaljplan för Västansjö finns upprättat för antagande

#### Beslutsunderlag

- Kommunstyrelsens arbetsutskott har behandlat ärendet 2014-05-07, § 5:13.
- Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteutlåtande daterat 2014-04-28.

#### Förslag till beslut

Michaela Fletcher Sjöman (M) yrkar bifall till arbetsutskottets förslag innebärande att exploateringsavtal och samarbetsavtal för Valsjöskogen etapp 1 godkänns.

Ann-Christine Furustrand (S) lämnar ett yrkande innebärande att upprätta förslag till detaljplan i nuläget inte kan prioriteras.

Roger Johansson (RP) och Bo Edlén (V) biträder Ann-Christine Furustrands (S) yrkande

#### Propositionsordning

Ordföranden frågar om Kommunstyrelsen beslutar enligt Michaela Fletcher Sjömans (M) yrkande eller enligt Ann-Christine Furustrands (S) yrkande och finner att Kommunstyrelsen beslutar enligt Michaela Fletcher Sjömans (M) yrkande.

Forts.

Forts. KS § 5:7

### Omröstning

Omröstning begärs och ska verkställas. Den som är för Michaela Fletcher Sjömans (M) yrkanden röstar ja, den det ej vill röstar nej.

Omröstningen utfaller enligt bilagd omröstningslista med 10 ja-röster och 5 nej-röster.

---

Expedieras

- Akten

**OMRÖSTNINGSLISTA KS 2014-05-28, § 5:7**  
**KOMMUNSTYRELSEN I ÖSTERÅKERS KOMMUN (mandatperiod 2010-2014)**

Parti	<b>LEDAMÖTER</b> Namn	Närvarande	Ersättare	J	N	A
M	Johan Boström	-	Christina F.	X		
M	Eliza Roszkowska-Öberg	-	Kenneth N	X		
M	Hampe Klein	X		X		
M	Conny Söderström	X		X		
FP	Elisabeth Gunnars 1:e vice ordf	-	Mathias L.	X		
FP	Fredrik Pahlberg	X		X		
C	Björn Pålhammar	X		X		
KD	Mikael Ottosson	X		X		
ÖP	Lennart Berneklint	X		X		
S	Ann-Christine Furustrand 2:e vice ordf	X			X	
S	Anas Abdullah	X			X	
S	Marie Ende	-	Hans J.		X	
RP	Roger Johansson	X			X	
MP	Michael Solander	-	Bo E.		X	
M	Michaela Fletcher Sjöman, ordförande	X		X		
	<b>ERSÄTTARE</b>					
M	Christina Funhammar	X				
M	Kenneth Netterström	X				
M	Jeanette Widén	X				
FP	Mathias Lindow	X				
S	Hans Johansson	X				
RP	Sven Ragnelid	X				
V	Bo Edlén	X				
	<b>Resultat</b>			<b>10</b>	<b>5</b>	<b>-</b>




## EXPLOATERINGSAVTALET

Datering 2014-04-28

Datering 2014-04-29

<p><b>§ 7. Allmänna och gemensamma anläggningar</b>  a) <b>Kommunen</b> åtar sig att, i samråd med Exploatören och ÖSVAB och på Exploatörens bekostnad ansvara för projektering, upphandling, och utbyggnad av den infrastruktur på allmän platsmark, där kommunen skall bli huvudman samt på område för pumpstation (E1), dvs. lokalgator, torg, gc-vägar inklusive erforderlig belysning och VA-anläggningar inkl pumpstation, <b>Bilaga 5.</b></p>	<p><b>§ 7. Allmänna och gemensamma anläggningar</b>  a) <b>Kommunen</b> åtar sig att, i samråd med Exploatören och ÖSVAB och på Exploatörens bekostnad ansvara för <i>upphandling av</i> projektering, upphandling, och utbyggnad av den infrastruktur på allmän platsmark, där kommunen skall bli huvudman samt på område för pumpstation (E1), dvs. lokalgator, torg, gc-vägar inklusive erforderlig belysning och VA-anläggningar inklusive pumpstation, <b>Bilaga 5.</b></p>
<p>Den slutliga totala ersättningen utgår enligt <i>upphandlad</i> kostnad för projektledning inklusive kontroll, projektering och utbyggnad av anläggningarna.</p>	<p>Den slutliga totala ersättningen utgår enligt <i>slutlig faktisk</i> kostnad för projektledning inklusive kontroll, projektering och utbyggnad av anläggningarna.</p>
<p>Den totala kostnaden för denna har kalkylerats uppgå till ca <b>4,6 Mkr</b> (varav 20 % utgörs av kostnader för projektledning, projektering och kontroll samt oförutsett). Den slutliga totala ersättningen utgår enligt <i>upphandlad</i> kostnad för projektledning inklusive kontroll, projektering och utbyggnad av anläggningarna. Exploatören debiteras löpande vartefter kostnader uppstår.</p>	<p>Den totala kostnaden för denna har kalkylerats uppgå till ca <b>4,6 Mkr</b> (varav 20 % utgörs av kostnader för projektledning, projektering och kontroll samt oförutsett). Den slutliga totala ersättningen utgår enligt <i>slutlig faktisk</i> kostnad för projektledning inklusive kontroll, projektering och utbyggnad av anläggningarna. Exploatören debiteras löpande vartefter kostnader uppstår.</p>
<p>Enligt 2014 års VA-taxa <i>är</i> den sammanräknade huvudanläggningsavgiften för exploateringsområdets 96 byggrätter (84 friliggande och 12 radhus) <math>(44\ 000 * 0,8 * 84) + (44\ 000 * 0,8 * 0,8 * 12) = 3\ 294\ 600</math> kr.</p>	<p>Enligt 2014 års VA-taxa <i>skulle</i> den sammanräknade huvudanläggningsavgiften för exploateringsområdets 96 byggrätter (84 friliggande och 12 radhus) <i>bli</i> <math>(44\ 000 * 0,8 * 84) + (44\ 000 * 0,8 * 0,8 * 12) = 3\ 294\ 600</math> kr.</p>
<p><b>b)</b> ... är huvudanläggningsavgiften för exploateringsområdets 96 byggrätter (84 friliggande och 12 radhus) <math>(44\ 000 * 0,8 * 84) + (44\ 000 * 0,8 * 0,8 * 12) = 3\ 294\ 600</math> kr.  För kommunen/ÖSVAB anställas tid för projektets genomförande efter att detaljplanen vunnit laga kraft utgår ersättning...</p>	<p><b>b)</b> ... är huvudanläggningsavgiften för exploateringsområdets 96 byggrätter (84 friliggande och 12 radhus) <math>(44\ 000 * 0,8 * 84) + (44\ 000 * 0,8 * 0,8 * 12) = 3\ 294\ 600</math> kr.  För kommunen/ÖSVAB anställas tid för projektets genomförande efter att detaljplanen vunnit laga kraft utgår ersättning...</p>

Styrelset  
ej del  
av b)

EXPLOATERINGSAVTAL

Valsjöskogen, etapp 1

# EXPLOATERINGSAVTAL

Del av fastigheten Berga 6:63

Valsjöskogen, etapp 1

2014-04-29

Bilagor:

- Bilaga 1 Karta över exploateringsområdet
- 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 daterad 2014-04-04
- Bilaga 6 Fastighetsbildning
- Bilaga 7 Plan- och bygglovstaxa: Timdebitering

*ru*



## EXPLOATERINGSAVTAL

Mellan

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

har följande avtal träffats om exploatering av område ingående i detaljplan för *Valsjöskogen, etapp 1*.

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

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

### § 1. Ansvar enligt detta avtal

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

### § 2. Förutsättningar, giltighet

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

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

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

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

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

EXPLOATERINGSAVTAL

Valsjöskogen, etapp I

**§ 3. Marköverlåtelse**

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

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

För genomförandet av ovan nämnda marköverlåtelser bör en separat överenskommelse om fastighetsreglering mellan Exploatören och Kommunen uppgöras.

Marköverlåtelserna har utvisats på bifogad kartbilaga, **Bilaga 6**.

**§ 4. Genomförande, fastighetsbildning**

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

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

**§ 5. Upplåtelse av rättigheter**

Exploatören, i egenskap av ägare av Berga 6:63 upplåter till förmån för ÖSVAB rätt att inom exploateringsområdet utan ersättning för all framtid bibehålla ledningar och tillhörande anordningar för vatten, spillvatten samt pumpstationer med den placering som markerats på bifogad VA-plan, **Bilaga 5**.

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

**§ 6. Elförsörjning**

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

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

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

**§ 7. Allmänna och gemensamma anläggningar**

- a) **Kommunen** åtar sig att, i samråd med Exploatören och ÖSVAB och på Exploatörens bekostnad ansvara för upphandling av projektering, upphandling, och utbyggnad av den infrastruktur på allmän platsmark, där kommunen skall bli

EXPLOATERINGSAVTAL

Valsjöskogen, etapp I

huvudman samt på område för pumpstation (E1), dvs. lokalgator, torg, gc-vägar inklusive erforderlig belysning och VA-anläggningar inklusive pumpstation, **Bilaga 5.**

- b) **Exploatören** åtar sig att bekosta och ansvara för projektering och utbyggnad av gemensamma vägar, gc-vägar samt allmänna VA- anläggningar på områden reserverade för gemensamhetsanläggningar (g) inom kvartersmark samt därtill gångvägen från slutet av Otto Bondes väg över naturmarken till de norra kvartersområdena. Exploatören åtar sig gentemot ÖSVAB det ansvar, inklusive funktionsansvar och garantiansvar, som enligt Allmänna Bestämmelser för Totalentreprenader avseende bygnads-, anläggnings- och installationsarbeten (ABT06) åvilar en entreprenör gentemot en beställare.

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

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

Den gemensamma VA-infrastrukturen, inklusive pumpstationer, för exploateringsområdet ska projekteras och utföras i enlighet med vid varje tidpunkt gällande Roslagsvattens VA-standard, oavsett huvudmannaskap för väg och allmän platsmark och även där ledningarna förläggs till g-områden inom kvartersmark.

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

Kommunen och ÖSVAB förbinder sig att färdigställa de anläggningar som de åtagit sig genom detta avtal inom 24 månader räknat från och med att Exploatören skriftligen beställt arbetena. Detta gäller även för ledning längs Tråsättravägen.

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

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

Exploatören ska

- delges och granska projekteringen för anläggningarna på allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap inom detaljplanen för Valsjöskogen, etapp 1, för de delar där exploatören är finansiär, innan upphandling av anläggningsarbetena får påbörjas,

*h*

EXPLOATERINGSAVTAL

Valsjöskogen, etapp I

- delges samt godkänna den upphandlade entreprenadkostnaden innan kommunen tecknar avtal och påbörjar entreprenaden samt
- godkänna större ändrings- och tillägsarbeten, för vilka tilläggskostnaden överskrider 150 000 kr, innan dessa beställs. För ändrings- och tillägsarbeten ska den sammanlagda åtgärdshelhetens tilläggskostnad - oberoende av eventuell entreprenaduppdelning - beaktas vid beräkning av ovan nämnda gränsvärde för godkännandet. Om ej Exploatören godkänner ovan avsedda ändrings- och tillägsarbeten skall entreprenadavtalet till denna del omförhandlas och/eller projekteringen justeras.

**§ 8. Ersättningar och betalningsföreskrifter**

Exploatören ska till Kommunen erlægga

ersättning för utbyggnad av de allmänna anläggningar, exklusive VA. Den totala kostnaden för dessa har kalkylerats uppgå till **ca 5,0 Mkr**. Kostnaderna, som bör ses som riktgivande, har kalkylerats på basen av förprojektering. Parterna är medvetna om att den slutliga kostnaden kan avvika från kalkylerad.

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

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

Exploatören ska till ÖSVAB erlægga

- a) Ersättning för utbyggnad av allmän VA-anläggning på allmän platsmark där kommunen skall vara huvudman inom exploateringsområdet i enlighet med § 7 a). Den totala kostnaden för denna har kalkylerats uppgå till **ca 4,6 Mkr** (varav 20 % utgörs av kostnader för projektledning, projektering och kontroll samt oförutsett). Den slutliga totala ersättningen utgår enligt slutlig faktisk kostnad för projektledning inklusive kontroll, projektering och utbyggnad av anläggningarna. Exploatören debiteras löpande vartefter kostnader uppstår.
- b) Anläggningsavgift (enligt ÖSVAB:s gällande VA-taxa motsvarande § 5.1 a, c, d) i form av exploateringsbidrag till områdets VA-anläggning inom områden för gemensamhetsanläggningar (g) på kvartersmark, **6,7 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. En månad efter godkänd slutbesiktning av de allmänna VA-anläggningarna inom områden för gemensamhetsanläggningar (g) på kvartersmark köper ÖSVAB dessa för upphandlad kostnad enligt ovanstående beskrivning (kalkylerad till **6,7 Mkr**).

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

*ku*

EXPLOATERINGSAVTAL

Valsjöskogen, etapp I

medför en högre huvudanläggningsavgift än enligt ovannämnd illustrationsplan. Huvudanläggningsavgiften kan i sin helhet faktureras, enligt vid tidpunkten gällande VA-taxa, en månad efter det att exploateringsområdets anslutningspunkt för har anlagts vid pumpstationen inom exploateringsområdet. Enligt 2014 års VA-taxa skulle den sammanräknade huvudanläggningsavgiften för exploateringsområdets 96 byggrätter (84 friliggande och 12 radhus) bli  $(44\ 000 * 0,8 * 84) + (44\ 000 * 0,8 * 0,8 * 12) = 3\ 294\ 600$  kr.

För kommunen/ÖSVAB anställas tid för projektets genomförande efter att detaljplanen vunnit laga kraft utgår ersättning enligt vid tidpunkten gällande Österåkers kommuns plan- och bygglovstaxa. Nu gällande Plan- och bygglovstaxa 2011 har antagits i maj 2011; Tabell 2: Tidsersättning, bilägges detta avtal **Bilaga 7**.

I och med § 8 a-d skall fastigheterna inom utbyggnadsområdet anses ha erlagt hela den anläggningsavgift som ÖSVAB eljest skulle ha uttagit för den bebyggelse detta avtal omfattar.


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

### § 9. Befintliga anläggningar, besiktningar

Innan kommunen/Exploatören påbörjar anläggningsarbete enligt § 7a) och b), ska vägar, VA-ledningar, allmänna platser och elledningar mm. innanför eller utanför exploateringsområdet, som berörs av exploateringsarbetena eller transporter till exploateringsområdet, skadebesiktigas. Kommunen ansvarar för sammankallandet. Vid detta tillfälle kallas representanter för exploatören, kommunen, berörd väghållare, angränsande områdes samfällighetsföreningar, 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 exploaterings genomförande, ska bekostas av den som bevisligen kan konstateras ansvarig för skadans uppkomst.

Kommunen ska som ansvarig för utbyggnadens genomförande, enligt 7 a, senast två veckor före slutbesiktning kalla till försyn på fullt färdiga exploateringsanläggningar, inklusive asfaltering av väg. Vid detta tillfälle kallas representanter för exploatören, kommunen, berörd väghållare, eventuellt angränsande områdes samfällighetsföreningar, ÖSVAB, el-distributör och telenätsdistributör att närvara.

Exploatören ska som ansvarig för utbyggnadens genomförande, enligt 7 b, senast två veckor före slutbesiktning kalla till försyn på fullt färdiga exploateringsanläggningar, inklusive asfaltering av väg. Vid detta tillfälle kallas representanter för exploatören, kommunen, berörd väghållare, ev angränsande områdes samfällighetsföreningar, ÖSVAB, el-distributör och telenätsdistributör att närvara.

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 och Österåkers kommuns etapp som ingår i angränsande exploateringsområde där det är allmän platsmark är avslutad och godkänd. 



EXPLOATERINGSAVTAL

Valsjöskogen, etapp I

Exploatören bekostar samtliga besiktningsarbeten som är av behovet att utföras, både för kommunens åtagande och för exploatörens åtaganden, enligt detta avtal.

**§ 10. Säkerheter**

För rätta fullgörandet av Exploatörens skyldigheter enligt detta avtal ska Exploatören innan påbörjande av exploateringsarbetena ställa säkerhet till ett belopp om **2,5 Mkr** i form av säkerhet som kommunen finner godtagbar.

**§ 11. Överlåtelse**

Detta avtal får med kommunens och ÖSVAB:s skriftliga godkännande överlåtas på annan part.

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

Åkersberga 2014-

Åkersberga 2014-05-15

ÖSTERÅKERS KOMMUN


ÖSVAB

.....  
Michaela Fletcher Sjöman  
Kommunstyrelsens ordförande

.....  
  
Mikael Medelberg  
Verkställande direktör

.....  
Viveka Larsson  
Plan- och exploateringschef

Margretelund 2014-05-15  
Valsjöskogen AB

.....  
  
Carl Henric Kuylenstierna

## SAMARBETSAVTALET , VALSJÖSKOGEN etapp 1

Endast ändrad datering:

2014-04-13 ändrat till 2014-04-29

- för att avtalen hörande till detaljplanen för Valsjöskogen, etapp 1 skulle ha samma datum

## SAMARBETSAVTAL

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

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

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

### Bilagor:

1. Karta över avtalsområdet
2. Illustrationsplan till detaljplanen för Valsjöskogen, etapp 1.
3. Karta över exploatörens ansvar för bekostande av anläggningar på kommunägt område. *Cy*



## SAMARBETSAVTAL

### 1 § Parter och fastighetsinnehav

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

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

### 2 § Avtalets syfte

Avtalets syfte är att överenskomma om kostnadsfördelningen för

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

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

### 3 § Bakgrund

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

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

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

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

### 4 § Kostnadsfördelningen

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

SAMARBETSAVTAL

Valsjöskogen, etapp 1

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

Kommunens andel av ovanstående kostnader beräknad enligt ovanstående princip uppgår till

**42 %.**

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

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

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

Enligt kartbilaga (**bilaga 3**)

Med ovan nämnda anläggningar avses lokalgata med GC-väg/trottoar, belysning, el- och telekommunikationsnät och VA-anläggning (enligt p. 1 ovan)samt och gångväg inom naturmark (enligt p. 2 ovan).

## **5 § Marköverlåtelse utom detaljplaneområdet**

Parterna har överenskommit om att ansöka om en fastighetsreglering för överförande till av kommunen ägda fastigheter de delar av mark hörande till av Exploatören ägda fastigheterna Berga 6:1 och Berga 6:69, som enligt antagna detaljplaner ligger på allmän platsmark. Den totala arealen av de områden som skall överföras utgör ca 48350 m<sup>2</sup> och parterna har överenskommit om att kommunen ersätter Exploatören med 270 000 kr för dessa områden. Ersättningen förfaller till betalning en månad efter att överenskommelse och ansökan om förrättning undertecknats.

Samtidigt godkänner Exploatören att tidigare icke reglerad ersättning för markområden som tagits i bruk av kommunen vid utbyggnaden av Margretelundsvägens gång- och cykelväg härmed kvitteras som reglerad.

För fastighetsregleringen skall efter noggrannare utredning över berörda markområden uppgöras en separat överenskommelse och ansökan om förrättning. Denna ansökan ska inlämnas till Lantmäteriet senast 2014-09-30.

Kommunen förbinder sig att svara för ansökan om och kostnader för lantmåteriförrättning för genomförandet av fastighetsregleringen.

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

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

SAMARBETSAVTAL

Valsjöskogen, etapp 1

7 § **Exploateringsavtal**

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

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

Åkersberga 2014 - -

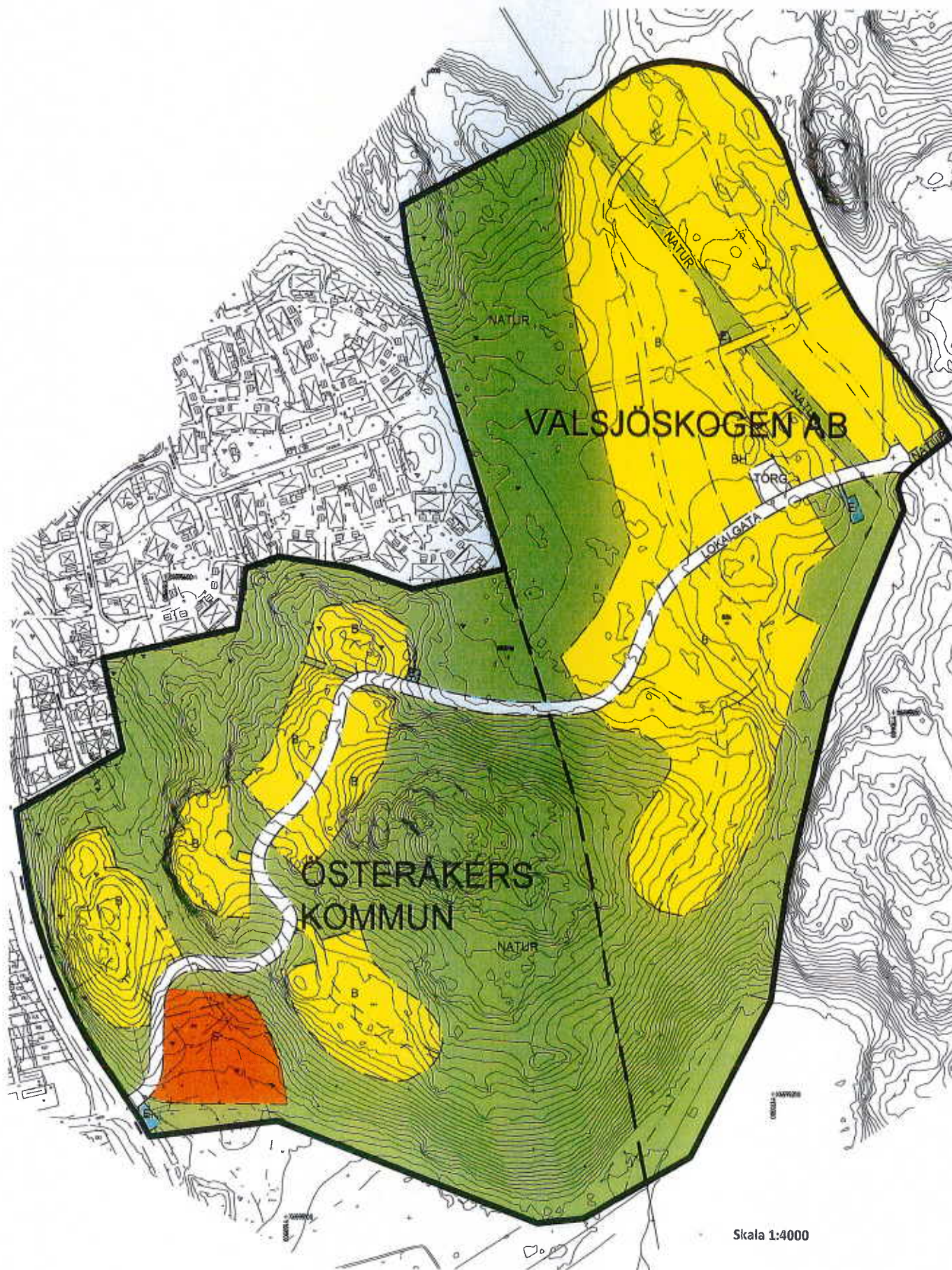
Österåkers kommun

Stockholm 2014 - 35 - 15

Tre Ax AB/Valsjöskogen AB



Bevittna:







Österåker

## Försättsblad ärende 10

– innehåller resterande handlingar till ärende 10

EXPLOATERINGSAVTAL

Valsjöskogen, etapp I

## EXPLOATERINGSAVTAL

Del av fastigheten Berga 6:63

Valsjöskogen, etapp I

2014-04-28

### Bilagor:

- |          |   |
|----------|---|
| Bilaga 1 | Karta över exploateringsområdet                                   |
| 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 daterad 2014-04-04  |
| Bilaga 6 | Fastighetsbildning  |
| Bilaga 7 | Plan- och bygglovstaxa: Timdebitering                             |

## EXPLOATERINGSAVTAL

Mellan

- Österåkers kommun, (org.nr. 212000-2380) nedan kallad Kommunen,
  - Österåkersvatten AB (org.nr 556482-7946) (dotterbolag till Roslagsvatten AB), nedan kallat ÖSVAB, och
  - Valsjöskogen AB(org.nr. 556309-7533), dotterbolag till Tre Ax AB, som ägare till fastigheten Berga 6:63, (org.nr. 556579-7775) nedan kallad Exploatören,
- har följande avtal träffats om exploatering av område ingående i detaljplan för *Valsjöskogen, etapp 1*.

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

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

### § 1. Ansvar enligt detta avtal

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

### § 2. Förutsättningar, giltighet

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

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

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

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

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



EXPLOATERINGSAVTAL

Valsjöskogen, etapp I

**§ 3. Marköverlåtelse**

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

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

För genomförandet av ovan nämnda marköverlåtelser bör en separat överenskommelse om fastighetsreglering mellan Exploatören och Kommunen uppgöras.

Marköverlåtelseerna har utvisats på bifogad kartbilaga. **Bilaga 6**

**§ 4. Genomförande, fastighetsbildning**

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

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

**§ 5. Upplåtelse av rättigheter**

Exploatören, i egenskap av ägare av Berga 6:63 upplåter till förmån för ÖSVAB rätt att inom exploateringsområdet utan ersättning för all framtid bibehålla ledningar och tillhörande anordningar för vatten, spillvatten samt pumpstationer med den placering som markerats på bifogad VA-plan, **Bilaga 5**.

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

**§ 6. Elförsörjning**

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

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

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

**§ 7. Allmänna och gemensamma anläggningar**

- a) **Kommunen** åtar sig att, i samråd med Exploatören och ÖSVAB och på Exploatörens bekostnad ansvara för projektering, upphandling, och utbyggnad av den infrastruktur på allmän platsmark, där kommunen skall bli huvudman samt på

EXPLOATERINGSAVTAL

Valsjöskogen, etapp I

område för pumpstation (E1), dvs. lokalgator, torg, gc-vägar inklusive erforderlig belysning och VA-anläggningar inklusive pumpstation, **Bilaga 6.**

- b) **Exploatören** åtar sig att bekosta och ansvara för projektering och utbyggnad av gemensamma vägar, gc-vägar samt allmänna VA- anläggningar på områden reserverade för gemensamhetsanläggningar (g) inom kvartersmark samt därtill gångvägen från slutet av Otto Bondes väg över naturmarken till de norra kvartersområdena. Exploatören 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 avlopp anläggs enligt godkänd bygghandling. Exploatören kan efter överenskommelse med ÖSVAB ändra avsättningspunkternas läge. Exploatören ska ersätta ÖSVAB för samtliga merkostnader ÖSVAB har för flytt av avsättningar för VA.

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

Den gemensamma VA-infrastrukturen, inkl pumpstationer, för exploateringsområdet ska projekteras och utföras i enlighet med vid varje tidpunkt gällande Roslagsvattens VA-standard, oavsett huvudmannaskap för väg och allmän platsmark och även där ledningarna förläggs till g-områden inom kvartersmark.

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

Kommunen och ÖSVAB förbinder sig att färdigställa de anläggningar som de åtagit sig genom detta avtal inom 24 månader räknat från och med att Exploatören skriftligen beställt arbetena. Detta gäller även för ledning längs Tråsättravägen.

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

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

Exploatören ska

- delges och granska projekteringen för anläggningarna på allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap inom detaljplanen för Valsjöskogen, etapp I, för de delar där exploatören är finansiär, innan upphandling av anläggningsarbetena får påbörjas,

EXPLOATERINGSAVTAL

Valsjöskogen, etapp I

- delges samt godkänna den upphandlade entreprenadkostnaden innan kommunen tecknar avtal och påbörjar entreprenaden samt
- godkänna större ändrings- och tilläggsarbeten, för vilka tilläggskostnaden överskrider 150 000 kr, innan dessa beställs. För ändrings- och tilläggsarbeten ska den sammanlagda åtgärdshelhetens tilläggskostnad - oberoende av eventuell entreprenaduppdelning - beaktas vid beräkning av ovan nämnda gränsvärde för godkännandet. Om ej Exploatören godkänner ovan avsedda ändrings- och tilläggsarbeten skall entreprenadavtalet till denna del omförhandlas och/eller projekteringen justeras.

**§ 8. Ersättningar och betalningsföreskrifter**

Exploatören ska till Kommunen erlægga

ersättning för utbyggnad av de allmänna anläggningar, exklusive VA. Den totala kostnaden för dessa har kalkylerats uppgå till **ca 5,0 Mkr**. Kostnaderna, som bör ses som riktgivande, har kalkylerats på basen av förprojektering. Parterna är medvetna om att den slutliga kostnaden kan avvika från kalkylerad.

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

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

Exploatören ska till ÖSVAB erlægga

- a) Ersättning för utbyggnad av allmän VA-anläggning på allmän platsmark där kommunen skall vara huvudman inom exploateringsområdet i enlighet med § 7 a). Den totala kostnaden för denna har kalkylerats uppgå till **ca 4,6 Mkr** (varav 20 % utgörs av kostnader för projektledning, projektering och kontroll samt oförutsett). Den slutliga totala ersättningen utgår enligt upphandlad kostnad för projektledning inklusive kontroll, projektering och utbyggnad av anläggningarna. Exploatören debiteras löpande vartefter kostnader uppstår.
- b) Anläggningsavgift (enligt ÖSVAB:s gällande VA-taxa motsvarande § 5.1 a, c, d) i form av exploateringsbidrag till områdets VA-anläggning inom områden för gemensamhetsanläggningar (g) på kvarterersmark, **6,7 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 kvarterersmark. En månad efter godkänd slutbesiktning av de allmänna VA-anläggningarna inom områden för gemensamhetsanläggningar (g) på kvarterersmark köper ÖSVAB dessa för upphandlad kostnad enligt ovanstående beskrivning (kalkylerad till **6,7 Mkr**).

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

EXPLOATERINGSAVTAL

Valsjöskogen, etapp I

medför en högre huvudanläggningsavgift än enligt ovannämnd illustrationsplan. Huvudanläggningsavgiften kan i sin helhet faktureras, enligt vid tidpunkten gällande VA-taxa, en månad efter det att exploateringsområdets anslutningspunkt för har anlagts vid pumpstationen inom exploateringsområdet. Enligt 2014 års VA-taxa är den sammanräknade huvudanläggningsavgiften för exploateringsområdets 96 byggrätter (friliggande)  $44\ 000 * 0,8 * 96 = 3379200$  kr. För kommunen/ÖSVAB anställas tid för projektets genomförande efter att detaljplanen vunnit laga kraft utgår ersättning enligt vid tidpunkten gällande Österåkers kommuns plan- och bygglovstaxa. Nu gällande Plan- och bygglovstaxa 2011 har antagits i maj 2011. Tabell 2: Tidsersättning, bilägges detta avtal

**Bilaga 7.**

I och med § 8 a-d skall fastigheterna inom utbyggnadsområdet anses ha erlagt hela den anläggningsavgift som ÖSVAB eljest skulle ha uttagit för den bebyggelse detta avtal omfattar.

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

**§ 9. Befintliga anläggningar, besiktningar**

Innan kommunen/Exploatören påbörjar anläggningsarbete enligt § 7a) och b), ska vägar, VA-ledningar, allmänna platser och elledningar mm. innanför eller utanför exploateringsområdet, som berörs av exploateringsarbetena eller transporter till exploateringsområdet, skadebesiktigas. Kommunen ansvarar för sammankallandet. Vid detta tillfälle kallas representanter för exploatören, kommunen, berörd vägghållare, angränsande områdes samfällighetsföreningar, 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 exploaterings genomförande, ska bekostas av den som bevisligen kan konstateras ansvarig för skadans uppkomst.

Kommunen ska som ansvarig för utbyggnadens genomförande, enligt 7 a, senast två veckor före slutbesiktning kalla till försyn på fullt färdiga exploateringsanläggningar, inklusive asfaltering av väg. Vid detta tillfälle kallas representanter för exploatören, kommunen, berörd vägghållare, eventuellt angränsande områdes samfällighetsföreningar, ÖSVAB, el-distributör och telenätsdistributör att närvara.

Exploatören ska som ansvarig för utbyggnadens genomförande, enligt 7 b, senast två veckor före slutbesiktning kalla till försyn på fullt färdiga exploateringsanläggningar, inklusive asfaltering av väg. Vid detta tillfälle kallas representanter för exploatören, kommunen, berörd vägghållare, ev angränsande områdes samfällighetsföreningar, ÖSVAB, el-distributör och telenätsdistributör att närvara.

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 och Österåkers kommuns etapp som ingår i angränsande exploateringsområde där det är allmän platsmark är avslutad och godkänd.

EXPLOATERINGSAVTAL

Valsjöskogen, etapp I

Exploatören bekostar samtliga besiktningsarbeten som är av behovet att utföras, både för kommunens åtagande och för exploatörens åtaganden, enligt detta avtal.

**§ 10. Säkerheter**

För rätta fullgörandet av Exploatörens skyldigheter enligt detta avtal ska Exploatören innan påbörjande av exploateringsarbetena ställa säkerhet till ett belopp om **2,5 Mkr** i form av säkerhet som kommunen finner godtagbar.

**§ 11. Överlåtelse**

Detta avtal får med kommunens och ÖSVAB:s skriftliga godkännande överlåtas på annan part.

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

Åkersberga 2014-

Åkersberga 2014-

ÖSTERÅKERS KOMMUN

ÖSVAB

-----  
Michaela Fletcher Sjöman  
Kommunstyrelsens ordförande

-----  
Mikael Medelberg  
Verkställande direktör

-----  
Viveka Larsson  
Plan- och exploateringschef

Margretelund 2014-  
Valsjöskogen AB

-----  
Carl Henric Kuylenstierna

## SAMARBETSAVTAL

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

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

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

### Bilagor:

1. Karta över avtalsområdet
2. Illustrationsplan till detaljplanen för Valsjöskogen, etapp 1.
3. Karta över exploatörens ansvar för bekostande av anläggningar på kommunägt område.

## SAMARBETSAVTAL

### 1 § Parter och fastighetsinnehav

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

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

### 2 § Avtalets syfte

Avtalets syfte är att överenskomma om kostnadsfördelningen för

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

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

### 3 § Bakgrund

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

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

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

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

### 4 § Kostnadsfördelningen

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

SAMARBETSAVTAL

Valsjöskogen, etapp 1

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

Kommunens andel av ovanstående kostnader beräknad enligt ovanstående princip uppgår till

**42 %.**

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

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

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

Enligt kartbilaga (**bilaga 3**)

Med ovan nämnda anläggningar avses lokalgata med GC-väg/trottoar, belysning, el- och telekommunikationsnät och VA-anläggning (enligt p. 1 ovan)samt och gångväg inom naturmark (enligt p. 2 ovan).

## **5 § Marköverlåtelse utom detaljplanområdet**

Parterna har överenskommit om att ansöka om en fastighetsreglering för överförande till av kommunen ägda fastigheter de delar av mark hörande till av Exploatören ägda fastigheterna Berga 6:1 och Berga 6:69, som enligt antagna detaljplaner ligger på allmän platsmark. Den totala arealen av de områden som skall överföras utgör ca 48350 m<sup>2</sup> och parterna har överenskommit om att kommunen ersätter Exploatören med 270 000 kr för dessa områden. Ersättningen förfaller till betalning en månad efter att överenskommelse och ansökan om förrättning undertecknats.

Samtidigt godkänner Exploatören att tidigare icke reglerad ersättning för markområden som tagits i bruk av kommunen vid utbyggnaden av Margretelundsvägens gång- och cykelväg härmed kvitteras som reglerad.

För fastighetsregleringen skall efter noggrannare utredning över berörda markområden uppgöras en separat överenskommelse och ansökan om förrättning. Denna ansökan ska inlämnas till Lantmäteriet senast 2014-09-30.

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



SAMARBETSAVTAL

Valsjöskogen, etapp 1

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

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

**7 § Exploateringsavtal**

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

---

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

Åkersberga 2014- -

Österåkers kommun

.....

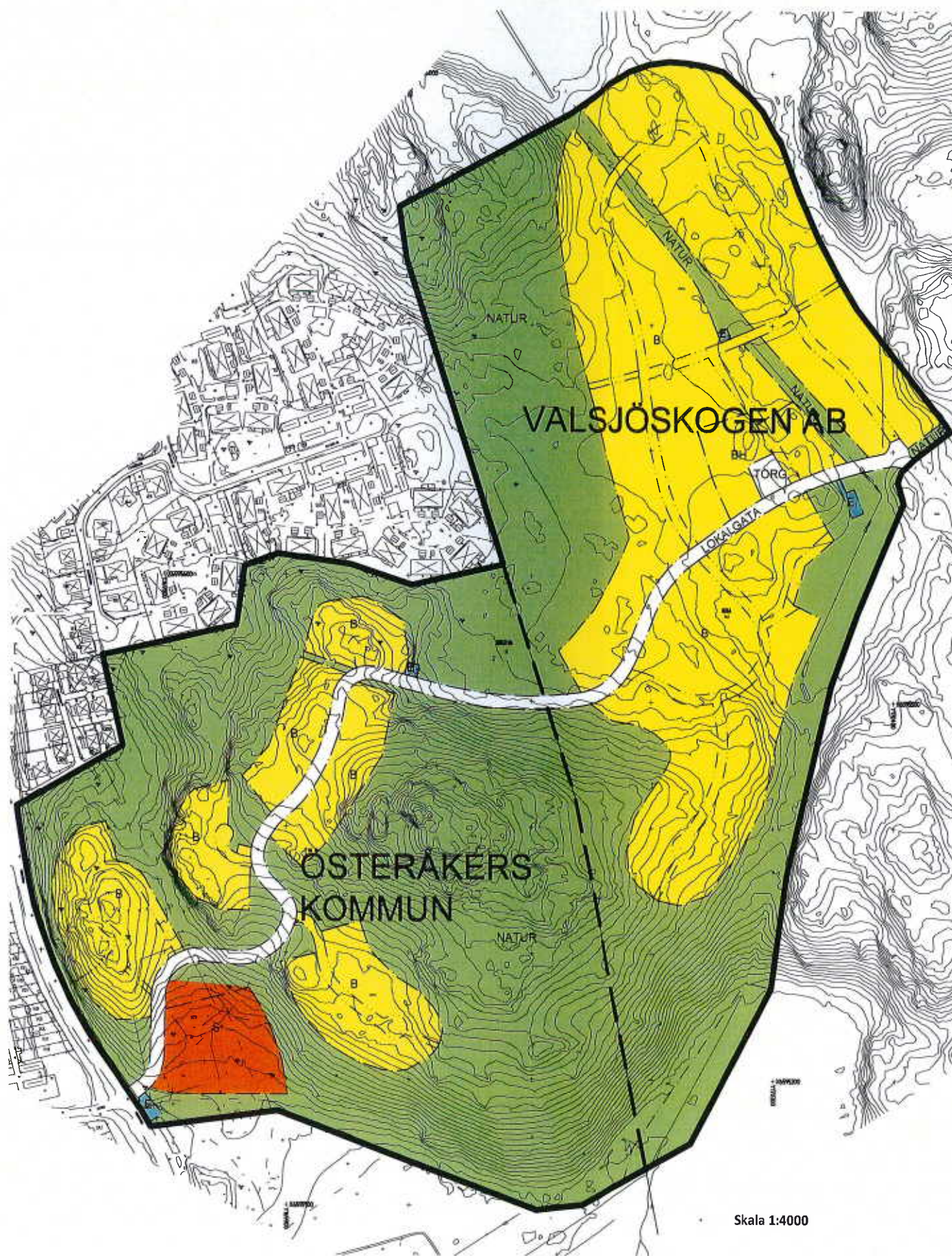
Stockholm 2014 - -

Tre Ax AB / Valsjöskogen AB

.....

Bevittna:

.....



SAMARBETSAVTAL  
Valsjöskogen, etapp 1



Skala 1:4000