



KS § 5:8

Dnr. KS 2012/0079-214

## Detaljplan för Valsjöskogen etapp I

### Kommunstyrelsens beslut

Kommunstyrelsen föreslår Kommunfullmäktige besluta

Detaljplan för Valsjöskogen etapp 1 antas.

### 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 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. Skriftliga synpunkter från samråd och utställning har sammanställts och kommenterats i samrådsredogörelse 2 och utlåtande. Inför utställningen minskades planområdets omfattning

### Beslutsunderlag

- Kommunstyrelsens arbetsutskott har behandlat ärendet 2014-05-07, § 5:12.
- Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteutlåtande daterat 2014-03-10.

### Förslag till beslut

Michaela Fletcher Sjöman (M) yrkar bifall till arbetsutskottets beslutsförslag innebärande detaljplan för Valsjöskogen etapp 1 antas.

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.

### Expedieras

- Akten

# Tjänsteutlåtande

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Lars Barrefelt

Datum 2014-03-10

Dnr KS 2012/0079-214

Till Kommunstyrelsen

## Detaljplan för Valsjöskogen etapp I

### Beslutsförslag

#### Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

Förslag till detaljplan för Valsjöskogen etapp 1 **antas**.

#### 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. Skriftliga synpunkter från samråd och utställning har sammanställts och kommenterats i samrådsredogörelse 2 och utlåtande. Inför utställningen minskades planområdets omfattning.

#### Förvaltningens slutsatser

Planförslaget innehåller ca 160 bostäder samt tomt för förskola. Stora delar av planområdet utgör natur inom allmän plats. För planens allmänna plats, i form av natur och lokalgata gäller kommunalt huvudmannaskap. Kommunala driftkostnader för allmän plats bedöms till ca 285 000 kr årligen.

Planen har bedömts medföra betydande miljöpåverkan och en miljökonsekvensbeskrivning har upprättats och samrått. En särskild sammanställning av miljöbedömningen upprättas. Den särskilda sammanställningen kommer att efter antagandet av planen göras tillgänglig bl a på kommunens hemsida.


Efter utställningen har förtydliganden och mindre kompletteringar skett av planhandlingarna.

#### Bilagor

1. Planförslagets handlingar i form av plankarta med bestämmelser, illustrationsplan, planbeskrivning och genomförandebeskrivning, rev 2014-02-25
2. Samrådsredogörelse 2, 2013-11-15
3. Utlåtande 2014-02-25
4. Miljökonsekvensbeskrivning, 2013-11-15
5. Särskild sammanställning 2014-02-25
6. Gestaltningsprogram, 2013-11-15



Jan-Olof Friman  
Kommundirektör



Sören Karlsson  
Tf Samhällsbyggnadschef

DETALJPLAN FÖR

# Valsjöskogen, Etapp 1

ÖSTERÅKERS KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN

UPPRÄTTAD 15 NOVEMBER 2013 PÅ SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

REV. 2014-02-25



ORIENTERINGSBILD

PLANHANDLINGAR:

- PLANKARTA MED PLANBESTÄMMELSER
  - ILLUSTRATIONSPLAN
  - PLANBESKRIVNING
  - GENOMFÖRANDEBESKRIVNING
- SAMT
- MKB
  - GESTALTNINGSPROGRAM

**ANTAGANDEHANDLING**







ILLUSTRATIONSPÅN

- Stadsplaner
- Förslagen av byggnad
- Kontorom
- Lokalgarage
- Konstgalleri
- Transformationszon, samhälle
- Natur
- Vallning, skulptur
- Gångväg
- Förslaget Råd 153

ANTAGANDEHANDLING

Illustrationsplan för

**Valsjöskogen Etapp 1**

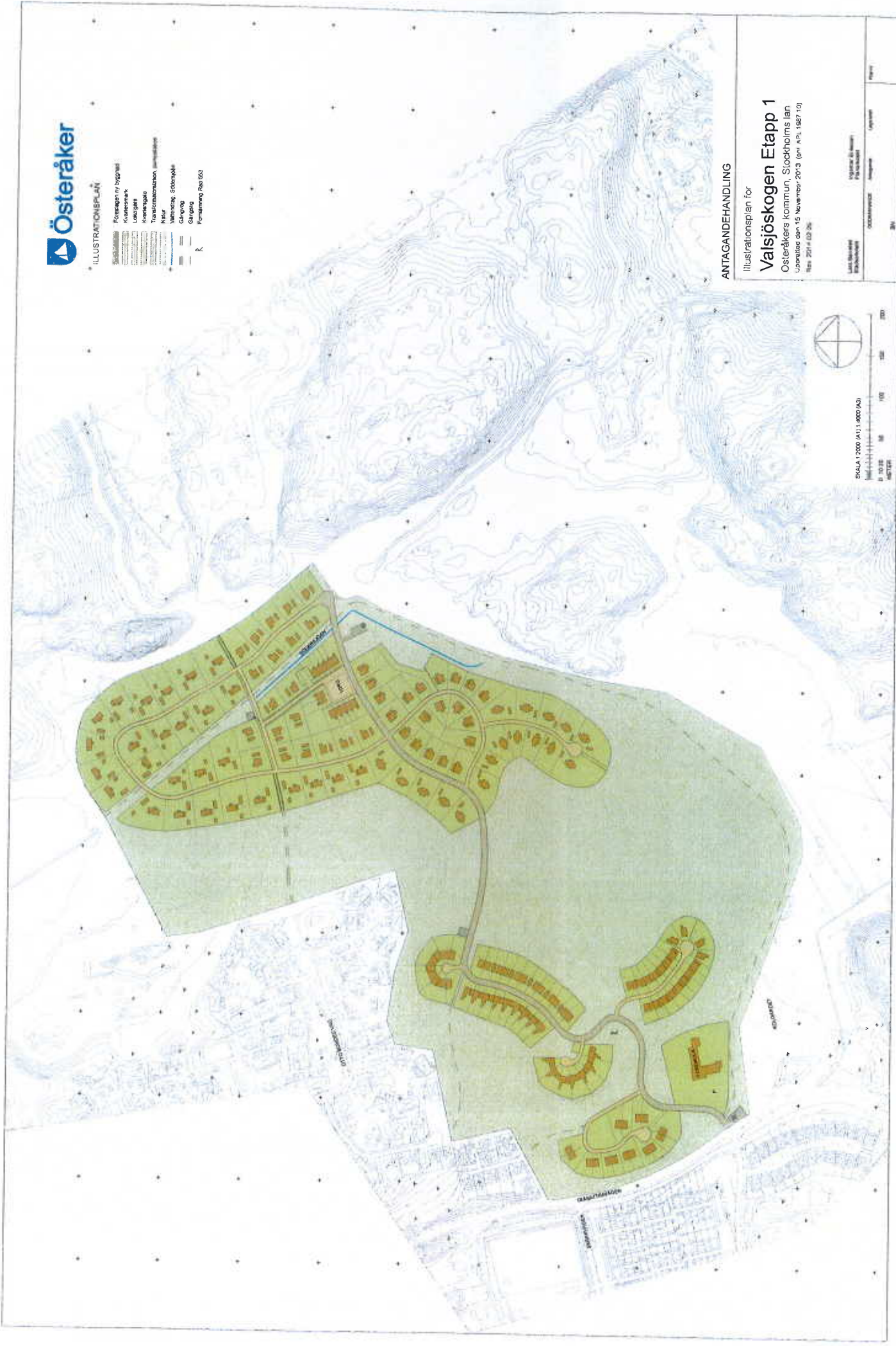
Österåkers Kommun, Stockholms län  
 Uppdatulerad den 15 November 2013 (enl. R. 1, 1987:10)

Revis 2014-03-26

SKALA 1:2000 (A1) 1:5000 (A3)



Uppdragsledare	Uppdragsledare	Uppdragsledare
Byrå	Byrå	Byrå



## Detaljplan för **Valsjöskogen, Etapp 1**

Österåkers kommun, Stockholms län.

---

### PLANBESKRIVNING

#### HANDLINGAR

Till planförslaget hörande handlingar:

Plankarta med bestämmelser  
Illustrationsplan  
Planbeskrivning  
Genomförandebeskrivning

#### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

##### Vision

Visionen för Valsjöskogen är att skapa ett naturnära boende och en livsmiljö med möjlighet till rekreation och friluftsliv strax utanför dörren. Området föreslås få en trädgårdsstadskaraktär som ska länkas samman med angränsande bebyggelse. Österåkers skärgårdskaraktär ska också vara vägledande för utformningen av området.

Planens syfte är att möjliggöra en småskalig bostadsbebyggelse inom det aktuella området samtidigt som stora naturvärden för rekreation och friluftsliv bevaras. Planförslaget utgör en del av ett större område för ny bostadsbebyggelse öster om Åkersberga centrum.

Planområdet kommer att omfatta kvartersmark för bostäder i friliggande och sammanbyggda småhus, tomt för förskola samt naturmark. Området närmast Kolgärdet som har ett högt kultur- och naturvärde skyddas för att bevaras som friluftsområde.

I ett Program för Östra Margretelund som upprättats av kommunen 2008 har förutsättningarna för en utbyggnad av bostadsbebyggelse redovisats och riktlinjer för det kommande detaljplanearbetet formulerats.

Hela programområdet omfattar ca 147 ha varav en stor del är grönområde



och exploateringsområdet som ingick beräknades kunna innehålla ca 300 – 400 bostäder. Detaljplanearbetet föreslås delas upp i flera etapper där denna första etapp omfattar de västra och centrala delarna av programområdet, medan de östra och södra delarna planläggs i nästa etapp.

Planbestämmelserna föreslås medge hus i en eller två våningar med möjlighet till inredning av vind i vissa fall men utan källare. Husen ska anpassas till terrängen. För komplementbyggnader gäller att dessa ska uppföras i en våning och underordna sig huvudbyggnaden.

Detaljplanen har upprättats i enlighet med ÄPBL 1987:10.

## **PLANDATA**

### **Lägesbestämning**

Planområdet är beläget ca 3 km öster om Åkersberga centrum och i anslutning till befintlig småhusbebyggelse i Margretelund. Planområdet i etapp 1 avgränsas i väster av befintlig bebyggelse i Högsättra och av Tråsättravägen, i söder av natur- skogsmarkerna mot Margretelundsvägen. I norr och öster kommer området att avgränsas naturligt av topografin.

Tillfarten till den första etappen kommer att ske från Tråsättravägen och berör ej bebyggelsen vid Margretelundsvägen.

### **Areal**

Planområdet omfattar ca 38 ha, varav ca 16 ha bebyggelsekvarter.

### **Markägoförhållanden**

Fastigheterna Berga 6:63 som utgör största delen av planområdet ägs av Tre Ax AB. Österåkers kommun äger Tråsättra 1:14 och Tråsättra 1:879.

## **TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

### **Översiktliga planer**

Det aktuella området är i den gällande Översiktsplanen för Österåkers kommun antagen 2006, redovisat som ett utredningsområde för nya bostäder. Planområdet ligger i ett stråk som enligt översiktsplanen utpekats som lämpligt för bebyggelsestillskott.



Översiktskarta Programområdet är markerat med vit linje, planområdet med röd

### **Program för planområdet**

Ett planprogram för området har upprättats och godkänts av kommunstyrelsen 2009-11-30.

### **Regional grönstruktur och naturreservat**

Planområdet berör ej några regionala eller mellankommunala intressen, ej heller någon mark som omfattas av naturreservat eller andra förordnanden.

### **Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden**

Planområdet är ej tidigare detaljplanelagt.

### **Strandskydd**

Strandskydd 100 m gäller vid Valsjön respektive vid Södersjön, inom dessa områden föreslås ingen ny bebyggelse eller verksamheter.

### **Behovsbedömning avseende betydande miljöpåverkan**

Kommunen har under framtagandet av planprogrammet genomfört en behovsbedömning.

I samband med programsamrådet konstaterades att genomförandet av detaljplanen kan innebära en betydande miljöpåverkan och att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning (MKB) bör upprättas till detaljplanen för Valsjöskogen. Samråd har skett med Länsstyrelsen. MKB:n ska framförallt fokusera på hur landskapsbild, vattenskydd, naturmiljö och rekreativa värden påverkas vid ett genomförande av detaljplanen.

## **FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER**

### **Natur**

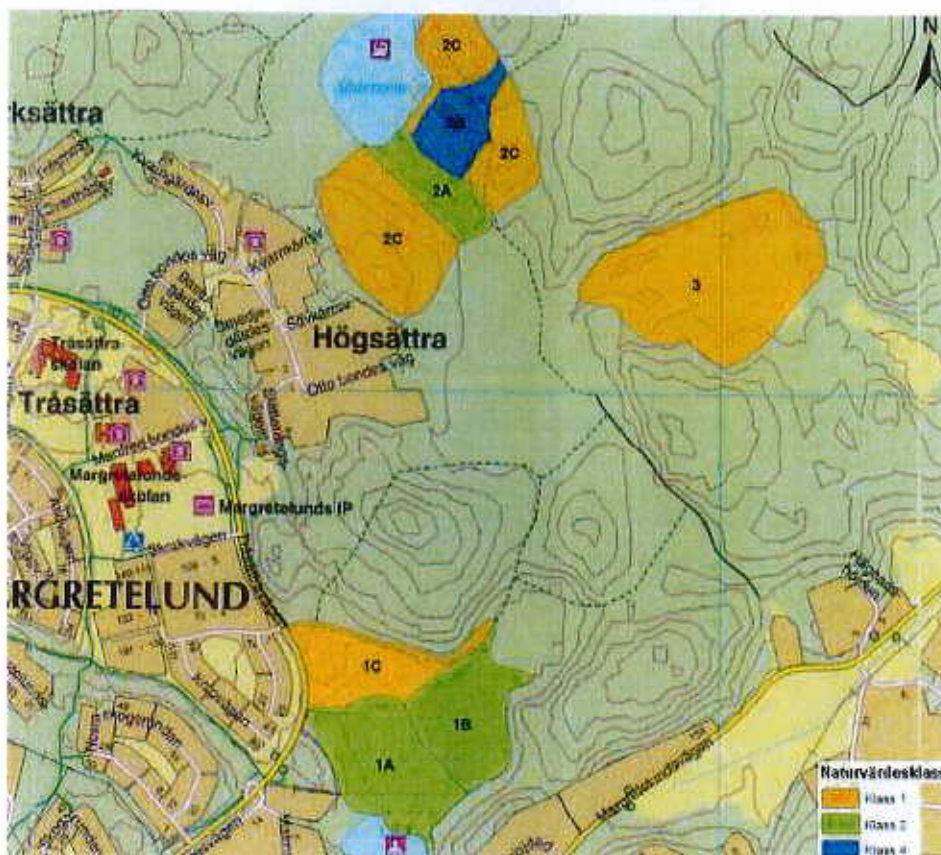
#### *Mark och vegetation*

Det kuperade planområdet består till största delen av ett skogsområde som ingår i Trastsjöskogen. Skogsmarken är mycket varierad och sköts enligt skogsbruksplan vilket gör att stora delar är påverkade av skogsbruket. Skogsmarken närmare Ättarö består av äldre skog med inslag av gamla aspar och sälg. Markvegetationen är till vissa delar av ängstyp med en rik flora.

Naturmiljön inom planområdet är varierad till följd av de olika jordarter som förekommer. Inom området finns en nyckelbiotop, ett naturvärdesobjekt och tre sumpskogar, enligt Skogsstyrelsens inventeringar.

Utifrån en tidigare naturvårdsplan och friluftspan redovisas stora delar av området som ekologiskt särskilt känsligt område (ESKO) samt strövområde av kommunalt intresse. En översyn av naturområden och strövområden av kommunalt intresse görs i kommunomfattande strategi för grönområden och rekreationsområden.

En bedömning av natur- och upplevelsevärden har gjorts i en Fördjupad naturvärdesbedömning av WSP under 2008 och revidering 2014. För att begränsa påverkan på rekreativa värden och biologisk mångfald föreslås att lämpliga delar av höjdpartierna och de strandnära partierna lämnas oexploaterade. Områdets lövrikedom kan bevaras genom att mycket lövträd och lövrika partier sparas.



Naturvärdespoäng: Högst värde får delområde 3, granskog med sumpskog, område 1C, Kolgårdets ekbacke och område 2C, hållskog.

Vid exploateringen ska den nya bebyggelsen placeras och anpassas så att de tre delområden som identifierats med höga naturvärden inte påverkas. För att skydda ekologiska värden i de särskilt känsliga områdena är det nödvändigt med s.k. spridningskorridorer. I planområdet bör dessa spridningskorridorer i möjligaste mån bibehållas/skapas mellan de tre delområdena.

Delområde	Poäng	Naturvärdes- klass	Kommentar
1A	15	Klass 2	Granskog med lundvegetation
1B	20	Klass 2	Sumpskog. Identifierad av Skogsstyrelsen.
1C	23	Klass 1	Ekbäcke. Nyckelbiotop enl Skogsstyrelsen.
2A	19	Klass 2	Granskog med sumpskog. Identifierad av Skogsstyrelsen.
2B	1	Klass 4	Ung tallskog
2C	23	Klass 1	Hållskog (tall)
3	25	Klass 1	Granskog med högt naturvärde och sumpskog. Identifierad av Skogsstyrelsen.

### *Markavvattning*

I större delen av södra Sverige är det särskilt angeläget att bevara våtmarker. Därför råder ett generellt förbud mot markavvattning. Detta innebär ett hårdare bevarandeskydd och att prövningen av markavvattning ska ske i två steg. Först krävs dispens från markavvattningsförbudet och därefter tillstånd till åtgärden om dispens ges.

Planen har utformats så att bebyggelse och tillkommande vägar undviks i de våtmarksområdena som finns intill planområdet. Områden med dåliga geotekniska förhållanden har så långt som möjligt undantagits från bebyggelse och redovisas som naturmark.

I området planeras två nya huvuddiken. Syftet med dessa är att avleda regnvatten vid stor nederbörd. Beroende på grundvattennivån i det nya diket kan det få en viss dränerande funktion, men det är inte syftet. Huvuddiket bedöms därför inte omfattas av definitionen för markavvattning. Utöver de två huvuddikena planeras vägdiken vid vägarna, syftet med dem är att avleda regnvatten, de bedöms därför inte heller vara markavvattnande. Sammanfattningsvis bedöms inte några markavvattnande åtgärder vidtas inom eller i anslutning till planområdet.

Den geotekniska undersökningen visar att det inom planområdet finns markområden med fuktigare förhållanden, som tidigare varit våtmarksområden. Dessa områdens hydrologi har påverkats av tidigare genomförda markavvattnande åtgärder och är inte längre några våtmarksområden. Dessa områden finns dels intill Södersjöån och dels något väster om denna. Marken intill Södersjöån är idag planterad med granskog och det andra området är idag en barrskog med kvarstående socklade träd. Detta tyder på att det här tidigare fanns en sumpskog, men att det idag inte längre sker några säsongvisa översvämningar. Ur geoteknisk synpunkt kan byggnadstekniska åtgärder som pålning behöva vidtas i dessa områden. Om det mot förmodan visar sig vid detaljprojekteringen att s.k. undanpressning (markavvattnande åtgärd) av vatten genom fyllning av sprängsten behövs, kommer dispens från markavvattningsförbudet och tillstånd för markavvattning att sökas.

### *Geotekniska förhållanden*

Planområdet ligger i ett kuperat landskap som till största delen består av skog med berghällar. Uppe på berghällarna finns endast tunna jordlager men däremellan finns stråk av lera och organisk jord. Moränen i slutningarna är på flera ställen storblockig. I stort sett hela den del av planområdet som föreslås bli kvartersmark bedöms vara byggbar mark ur geoteknisk synpunkt.

Geoteknisk utredning och undersökning har utförts för att identifiera områden med torv eller lös lera. Undersökningens syfte har varit att bestämma maximala mäktigheter, dvs. sämsta förhållande inom respektive område. Generellt rekommenderas att byggnader inom de undersökta

områdena utförs på pålar eller plintar som förs ner till berg eller fast lagrad friktionsjord. I det bearbetade planförslaget har områden med dåliga geotekniska förhållanden så långt möjligt undantagits från bebyggelse och redovisas som naturmark.

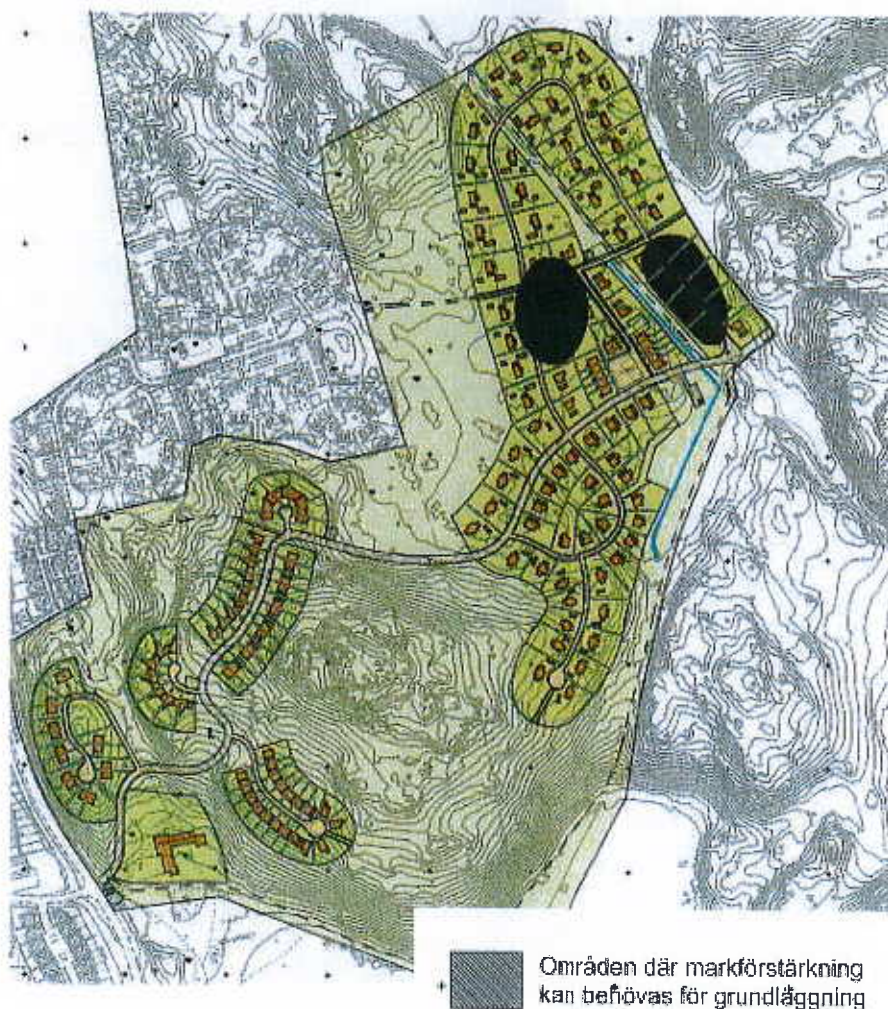


Illustration över områden där markförstärkning kan behövas för grundläggning

#### *Förorenad mark*

Det aktuella området berör obebyggd skogsmark. Inom planområdet finns inga kända markföroreningar.

#### *Radon*

Förekomsten av markradon bör undersökas vidare i samband med bygglovprövning. Vid behov ska byggnader grundläggas radonsäkert.

#### *Fornlämningar*

Inom planområdet fanns inga registrerade fornlämningar under programarbetet, eller andra särskilt redovisade kulturvärden. Området kring Ättarötorp och vid Kolgärdet består av relativt opåverkade kulturlandskap.

Under planarbetet har en arkeologisk utredning steg 1 utförts, varvid en fyndplats och sex eventuella boplatsslägen identifierats. Utredningen har därefter kompletterats med steg 2, kontroll av de sex eventuella boplatsslägena för att avgöra om det rör sig om fornlämningar eller ej. Resultaten från utredningen visade att boplatsslägena objekt 2, 3, 7, 11, och 12 ej utgör fast fornlämning. Däremot visade förundersökningen att boplatss objekt 4 berörs av den planerade vägen. Sträckningen för den planerade vägen bedöms ej kunna flyttas så att boplatss undviks. En ansökan om slutundersökning ska lämnas till Länsstyrelsen när detaljplanen vinner laga kraft.

### Rekreation och friluftsliv

Planområdet är ett delvis välanvänt rekreationsområde och det är viktigt att allmänheten även fortsättningsvis kan röra sig genom planområdet ner till strandområden och utsiktsberg vid Södersjön och Valsjön och vidare ut i angränsande marker.



Kolgärdet

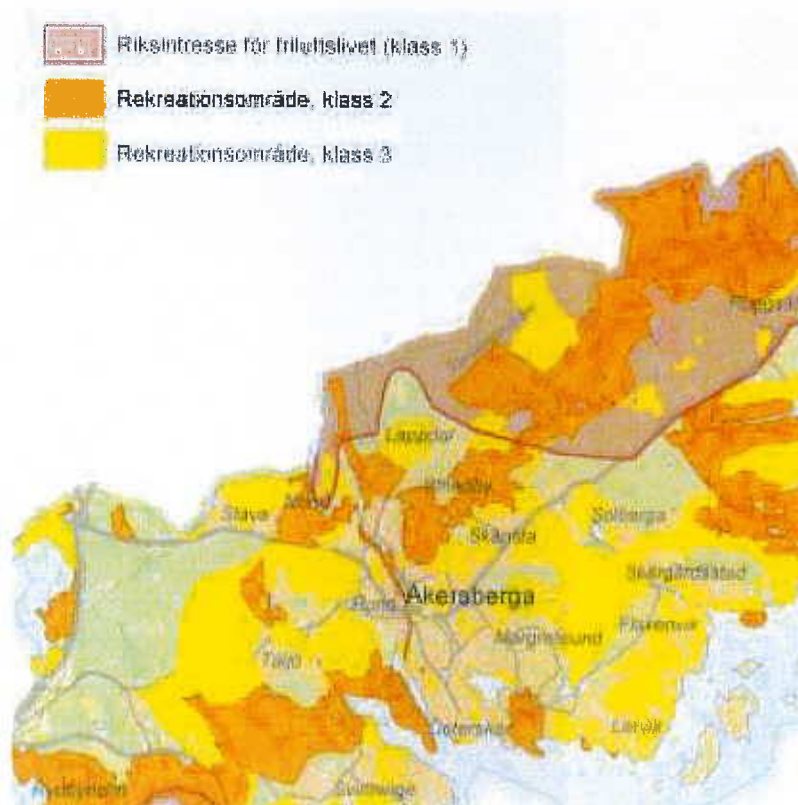
Genom området finns idag upptrampade gångstigar som delvis används för promenader, svamp- och bärplockning samt ridning.

Skogsområdena i Valsjöskogen öster om Margretelund, som är en del av det större grönområdet Trastsjöskogen anges i översiktsplanen som ett strövområde av kommunalt intresse. Kolgärdets och Valsjöns betydelse

som rekreationsområde bör skyddas och områdena kring sjöarna ska lämnas obebyggda då dessa är särskilt värdefulla för friluftslivet.

Den kvarvarande skogsmarken som ej planläggs kommer även fortsättningsvis att skötas av markägaren och största möjliga hänsyn ska tas till att bevara nuvarande karaktär och upplevelsevärden. Naturmarken inom planområdet kommer att skötas av kommunen.

Dagvattendiket som delvis går genom området som en bäck och delvis är kulverterat, kan bli ett tillskott i naturmiljön såväl estetiskt som upplevelsemässigt.



Rekreatjonskarta

### Bebyggelseområden

#### *Bostäder*

Planområdet är idag helt obebyggt. Längs Margretelundsvägen söder om planområdet finns dock äldre bostadsbyggnader samt fritidshus. Väster om planområdet finns bostadsbebyggelse från 1970 och 80-talet.

Den norra och mellersta delen av planområdet föreslås till större delen bebyggas med friliggande småhus samt några mindre kvarter med radhus vid förskoletomten. Radhusgrupperna lokaliseras i första hand i anslutning



till höjdpartierna i de västra och södra delarna av området.

Totalt rymmer planområdet ca 160 småhus som friliggande hus eller som radhus eller kedjehus. Tomterna har placerats in i terrängen med hänsyn till topografin och befintlig vegetation. Bebyggelsen grupperas i kvarter längs lokalgatan och all bebyggelse avses komma att ligga utanför de områden som i naturvärdesbedömningen utpekats som särskilt värdefulla.

Bebyggelsen föreslås i första hand placeras längs dalgångarna och runt de naturliga höjdpartierna så att de högre hållmarkerna i huvudsak bevaras. Gestaltningen ska ske i samklang med kulturlandskapet, topografin och vegetationen för att skapa en attraktiv boendemiljö.



Illustrationsplan

Centralt i området anläggs ett torg kring vilket bostadsbebyggelsen ska kunna innehålla lokaler med handel och kontor i bottenvåningarna.

Bebyggelsen placeras i första hand på mark där grundläggningsförhållandena är goda och mark med lera eller torv ska undvikas så långt möjligt. Ett gestaltungsprogram har upprättats, Gestaltungsprogram för Valsjöskogen, Södergruppen november 2013.

Bostadsbebyggelsen får uppföras i högst två våningar med eller utan inredningsbar vind/tredje våning och som sammanbyggda eller som friliggande hus med en största bygnadsarea av 110 eller 135 m<sup>2</sup> beroende på tomtstorlek.

Utöver byggrätten får högst två komplementbyggnader uppföras med en sammanlagd största bygnadsarea av 35 + 20 m<sup>2</sup> till friliggande hus. Komplementbyggnader får endast uppföras i en våning. Huvudbyggnad ska uppföras friliggande medan komplementbyggnader kan placeras i tomtgräns mot grannfastighet, dock minst 6 meter från gräns mot gata.



Exempel från Segersång Nynäshamn

Rad- eller kedjehus får sammanbyggas i gemensam tomtgräns. Minsta tomtstorlek för friliggande hus föreslås till 750 m<sup>2</sup>. För gränd-, kedje- och parhusen som får sammanbyggas, begränsas byggrätten till 110 m<sup>2</sup> samt högst 35 m<sup>2</sup> bygnadsarea för en komplementbyggnad. Minsta tomtstorlek är satt till 275 m<sup>2</sup>. För radhus föreslås minsta tomtstorlek till 175 m<sup>2</sup> och en total bygnadsarea om 110 m<sup>2</sup>.

Husen ska i första hand placeras med fasadliv på samma avstånd från tomtgräns mot gata eller gemensam väg, och med husens entréer mot

gatan, komplementbyggnader ska underordnas huvudbyggnaden. Inom respektive kvarter ska husen gestaltas på ett enhetligt sätt. Till planförslaget upprättas ett gestaltungsprogram med riktlinjer för utformningen.

Byggnadshöjden regleras på ett sådant sätt att husen kan utformas med en möjlighet att inreda en vindsvåning. Takkupor till vindsvåningen medges till en begränsad del av fasadlängden. Taklutningen ska överstiga 7 grader för att undvika platta tak.

Hus i högst två våningar kan förses med en suterrängvåning där terrängen så medger. Källare ska ej anordnas och byggnadsmaterial som kan ha negativ miljöpåverkan ska undvikas.

I de mer kuperade områdena finns ibland ingen plan yta för gata, hus och uteplatser. Här krävs noggrann markplanering och anpassning av husen till befintliga höjder. För att ta till vara möjligheter till fina sol- och utsiktslägen ligger husen högt. Detta innebär att flertalet hus i dessa partier kommer att ligga i suterräng.



Exempel på suterränghus

Bostäderna kommer att omges av naturmark där befintlig vegetation ska bevaras, naturmarken närmast husen bör samtidigt kunna nyttjas som lekplatser för de minsta barnen. Befintliga stigar kan bibehållas och kompletteras för att göra naturmarken tillgänglig för allmänheten.

Ett ekologiskt hållbart byggnadssätt ska eftersträvas. Lågenergihus med tillskottsvärme av förnyelsebar energi som bergvärme, luftvärmepumpar

eller solfångare ska vara huvudsaklig inriktning. Husen ska anpassas till terrängen, solförhållandena och befintlig vegetation.

#### *Arbetsplatser, övrig bebyggelse*

Utöver förskolan planeras inga verksamheter inom området.

#### *Offentlig service*

Närmaste förskolor/skolor finns idag i Margretelund.

Inom planområdet föreslås en tomt för förskola. Kommunen har sedan tidigare planerat att bygga en förskola vid Tråsättravägen i direkt anslutning till föreslagen infart till området. I kommande etapper kan ytterligare tomt för förskola tillkomma.

Förskoletomten är väl tilltagen med plats för angöring och parkering. Förskolan ges en byggrätt om 1000 m<sup>2</sup> byggnadsarea. Från förskolan blir det lätt att ta sig direkt ut i skog och naturmark. Samtidigt ligger den nära gång- och cykelväg till busshållplats och är lättillgänglig för trafik både från planområdet och från utanföriggande områden.

#### *Kommersiell service*

Dagligvarubutik och viss annan service finns i Margretelunds centrum. Övrig kommersiell och offentlig service finns i Åkersberga Centrum.

#### *Tillgänglighet*

Gång- och cykelvägar, parkeringsplatser och entréer ska utformas så att god tillgänglighet blir möjlig till alla bostäder.

#### *Fornlämningar*

Särskild arkeologisk utredning steg 1 och steg 2 har utförts i samråd med Länsstyrelsens kulturmiljöenhet. En fast fornlämning finns i området som kommer att slutundersökas för att möjliggöra lämplig vägdragning.

#### *Byggnadskultur och gestaltning*

Österåker är en skärgårdskommun och har en byggnadskultur med historisk förankring i sommarstugebebyggelsen med äldre villa- och fritidshus längs stränderna. Samtidigt har centralorten utvecklats med modern flerbostads- och småhusbebyggelse. Den lokala byggnadstraditionen ska vara vägledande vid nyexploatering, samtidigt som den nytillkommande bebyggelsen ska kunna spegla vår tid och tillgodose dagens behov.

Fasadmaterial och färgsättning ska samordnas inom respektive kvarter och en omsorgsfull arkitektonisk utformning ska eftersträvas. Detta gäller även de förslagna förskolebyggnaderna som kan få en roll som samlingspunkt i det nya bostadsområdet. Ett gestaltungsprogram med riktlinjer för bygglovprövningen har upprättats.

## **Friytor**

### *Lek och rekreation*

Planområdet är idag ett närrekreationsområde för många som bor i Margretelund. I anslutning till området finns badsjöar, utsiktspunkter och andra besöksmål. Det är viktigt att de naturliga länkar och stråk som finns idag bibehålls och kopplas till de nya.

Centralt i området i anslutning till lokalgatan skapas en mötesplats för de boende som ett torg eller gemensamt parkrum.

Den mark inom planområdet som inte ianspråkats av enskild tomtmark, vägar och andra anläggningar ska fortsättningsvis ligga kvar som naturmark eller som mark för friluftsliv. På lämpliga platser inom bostadskvarteren eller inom naturmarken kan lekplatser för de mindre barnen iordningställas.

Kommunen kommer att ansvara för skötsel av all naturmark inom allmän plats.

Genom det nya bostadsområdet och via de nya lokalgatorna kommer det att vara möjligt för gående och cyklande att röra sig ut mot de stora grönområden som omger planområdet.

Befintliga stigar och ridvägar genom området ska så långt möjligt behållas och om så erfordras ledas om till naturmarken.

## **Gator och trafik**

Inom planområdet finns idag inga utbyggda vägar, endast en skogsbilväg med anslutning från Margretelundsvägen. Tillfart till området föreslås, när området som ingick i programmet är fullt utbyggt, ske från två håll, från Tråsättravägen och från Margretelundsvägen.

Till planområdet i den första etappen sker all tillfart från Tråsättravägen. Från lokalgatan genom området fördelas trafiken ut till bostadskvarteren på mindre angöringsgator. Lokalgatan förbereds för en framtida anslutning i söder mot nästa etapp.

Tråsättravägen är en huvudgata med god standard och måttliga trafikmängder. Den ansluter vidare till Söralidsvägen som har mer trafik i synnerhet vid korsningen med väg 276 Roslagsvägen. I högtrafik kan kapacitetsproblem och köbildning uppstå i denna korsning och utredningar pågår för att lösa kapacitetsproblemen och förbättra framkomligheten.

I programarbetet har trafikförsörjningen av planområdet studerats och olika alternativa anslutningsvägar analyserats.

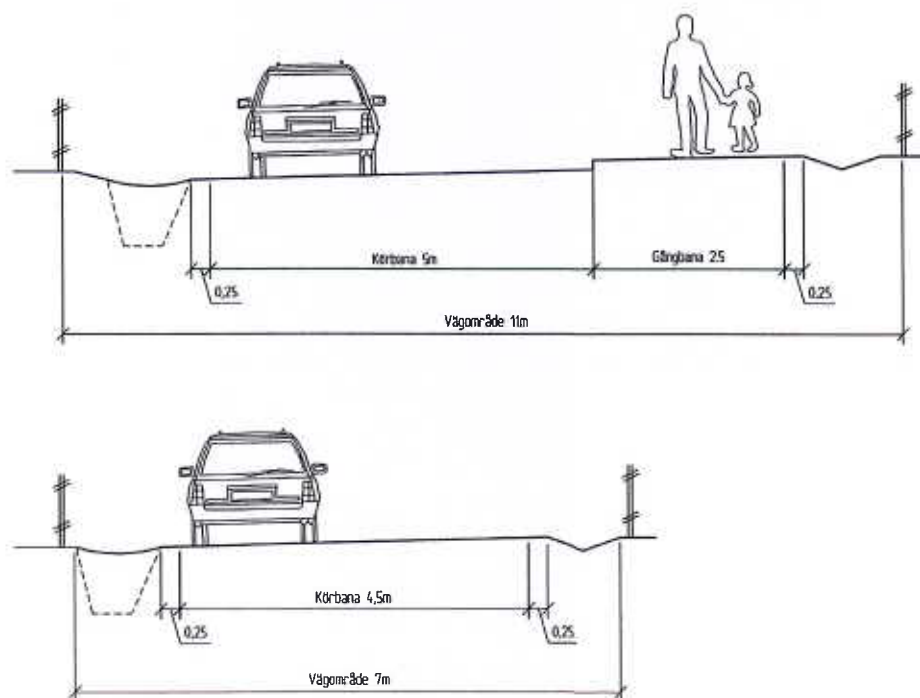
Trädgårdsstadens principer ska vara vägledande för utformningen av

området vilket innebär måttlig täthet men sammanhållna byggnadskvarter. Trädgårdar och uteplatser till alla hus och tydlig gräns mellan tomt och allmän plats. Traditionella gaturum som bildar ett sammanhållet nät med platsbildningar. Husen kan placeras med förgårdsmark minst 4 meter från gatorna, men husens entréer ska i första hand vändas mot gatorna och endast i undantagsfall byggs återvändsgator.

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

Nyttillkommande vägar ska anpassas till naturen och topografin samt till att va-ledningarna kan ges en rationell sträckning. Vägsektionerna utformas med öppna diken med hänsyn till dagvattenhanteringen, eller med täckdiken.

Vägarna ska ges en sådan standard som krävs för god trafiksäkerhet och tillgänglighet i ett nybyggt bostadsområde. För sträckor med stora flöden av fotgängare anordnas gångbana. För dämpning av hastighet kan minirondeller och upphöjningar anordnas i vägen på enstaka platser. Vägarna ska ha normal gatubelysning för ökad trafiksäkerhet.



Exempel på vägsektioner lokalgata resp. angöringsgata, lokalgatans vägområde ska vara minst 11 meter och angöringsgatans vägområde minst 8 meter.

Vägarnas bredder och sektionernas utformning är valda utifrån flera aspekter. Med öppna diken och en körbana på 4,5 meter kan två bilar mötas utan att behöva köra utanför belägningskanten, därigenom undviks körning och slitage av dikeskant. Angöringsgatans sektion kräver ett vägområde om 7 meter men för att säkerställa utrymme för ledningsschakt

görs vägområdet 8 meter i planen.

Med gångbana och 5,0 meter körbana kan möte mellan sopbil/lastbil och personbil möjliggöras. Personbilar kan med enkelhet passera varandra.

Separata GC-vägar bedöms ej nödvändiga längs angöringsgatorna inom planområdet (sektion utan gångbana) då trafikmängderna är mycket begränsade, cykling sker därigenom i blandtrafik. Lokalgatan in i området från Tråsättravägen ska förses med gångbana längs hela sin sträckning (sektion med gångbana).

Från nuvarande gång- och cykelvägnät vid Högsättra planeras en ny gångvägsförbindelse fram till planområdet. Mellan bostadskvarteren anläggs gångstigar som sammanlänkar de olika bostadsgrupperna och leder ut till stigar in i friområdena. Gångstigen utefter Kolgärdet liksom andra skogsstigar och ridstigar ska naturligt kunna ledas förbi och genom den nya bebyggelsen.

#### *Parkering, utfarter*

Parkering för boende och besökande löses inom kvartersmark och dessutom anordnas några mindre gemensamma parkeringsplatser för besökande inom området. P-norm för friliggande hus bör vara 2,0 platser per bostad och 1,5 platser per bostad för sammanbyggda hus.

Vid förskolan ordnas angöring för av- och påstigning samt personalparkering. Förskolans parkering kan under kvällar och helger användas av allmänheten som besöker området.

#### *Kollektivtrafik*

Vid Tråsättravägen och Margretelundsvägen finns idag flera busslinjer. Gångavståndet till närmaste busshållplats blir högst ca 6-700 meter för flertalet av bostäderna. För att minska gångavstånden ska gena gångstråk till befintliga busshållplatser anläggas.

#### **Störningar**

Gällande riktvärden för trafikbuller klaras inom området. Trafikrelaterade luftföroreningshalter och partikelhalter ligger generellt under miljö kvalitetsnormerna. Den planerade bebyggelsen kommer till viss del bidra till en ökad trafik på omgivande vägar men exploateringen bedöms kunna genomföras utan att det leder till överskridande av gällande miljö kvalitetsnormer för luft.

## **Teknisk försörjning**

### *Vatten och avlopp*

Kommunens va-strategi och dagvattenstrategi ska användas i tillämpliga delar vid utformningen av områdets VA-försörjning. Kommunalt vatten och spillvatten finns utbyggt i Tråsättravägen till angränsande bebyggelse. Den nytillkommande bebyggelsen ska anslutas till kommunens nät.

Inom området bör vägsträckningarna och ledningarna så långt möjligt förläggas så att avlopp kan ledas med självfall ut till huvudledningen. Då området är kraftigt kuperat krävs pumpning av spillvatten från en stor del av planområdet. Tomter för två pumpstationer för spillvatten redovisas, en i den västra delen och en i östra delen av området. Spillvattenpumpstationer bör enligt gällande riktlinjer ej placeras närmare bostadsfastigheter än 50 meter. Pumpstationer måste dock placeras i lågpunkter och ska kunna nås för skötsel och underhåll. Om pumpstationer placeras närmare kan luktreducering ske med särskild behandling av utgående luft.

Förslag till va-utbyggnad inom planområdet, föreslagna lägen för pumpstationer, anslutning till kommunens förbindelsepunkt, samt dagvattenutredning har utarbetats av WSP Samhällsbyggnad i december 2012 och kompletterats under 2013. Utredningarna har skett i anslutning till planarbetet, och i samarbete med Roslagsvatten.

### *Dagvatten*

Dagvatten inom det nya området måste omhändertas på ett sådant sätt att intilliggande sjöar och grundvattnet inte bedöms påverkas negativt.

Dagvatten från området ska så långt möjligt ledas i öppna diken. Förutom reningseffekten har öppna diken den fördelen att det sker en utjämning och fördröjning av dagvattenflödet. Eftersom planområdet kommer att bestå av bostadsbebyggelse och lokalgator och saknar genomfartstrafik eller verksamheter kommer föroreningshalterna avseende exempelvis tungmetaller och organiska föroreningar uteslutande ligga inom klassningen "låga halter" (SVU Rapport nr 2010-06). Några insatser för att rena dagvatten, utöver avledning i diken och infiltration bedöms därför inte vara nödvändiga för att skydda recipienten.

Mängden dagvatten från planområdet kommer att begränsas genom val av genomsläppliga markbeläggningar och avledande av takvatten till tomtmark. Dagvatten som uppkommer omhändertas i första hand genom infiltration på tomtmark där det är möjligt och i andra hand i ytliga, tröga system (vägdiken som medför fördröjning och ytterligare infiltration). Dränering av husgrunder får inte ledas till spillvattenledningarna utan ska tas om hand lokalt genom infiltration eller i vägdiken. Takvatten får inte ledas till dagvattensystem. Stuprör ska förses med utkastare till växtbeklädd yta.



För att ytterligare kunna fördröja flödet föreslås en fördröjningsyta i form av ett breddat dike med ett strypt utlopp mot våtmarken norr om Valsjön, där vattnet tillåts breda ut sig över en yta i direkt anslutning till diket/ån. En magasinvolym på ca 200 m<sup>3</sup> bedöms vara nödvändig. Om en större volym kan skapas kan det bidra till att förbättra förhållandena för de redan idag översvämningsutsatta åkermarken söder om våtmarken.

Flödet till våtmarken regleras genom en utformning av diket som medger att nuvarande flöden motsvarande-högsta årsmedelflöde, MHQ, kan avledas på samma sätt som i dag. Större flöden begränsas och resulterar i den avsedda dämningen ovan nuvarande nivåer vid MHQ. För extrema flöden ordnas en bräddfunktion som begränsar ytterligare dämning. Genom att diket inte förses med någon dämning för låga flöden, möjliggör detta att våtmarken alltid kan nås av vatten från diket under den tid när det förekommer flöde i diket/ån. Även om föreslagna flödesbegränsande åtgärder vidtas kommer exploateringen att innebära en förhöjd risk för översvämning av åkermarken söder om Valsjön.

Med den aktuella markanvändningen och med de diken och fördröjningsmagasin som föreslås i området bedöms gällande riktvärden kunna uppfyllas för direktutsläpp i en mindre recipient, som Valsjön, och vidare till saltsjön.

En geohydrologisk utredning om påverkan på området vid en exploatering, samt förslag till principer för dagvattenhantering har utförts av WSP under 2008 och 2012 som underlag för planarbetet.

#### *Värme*

De nya husen ska byggas i naturliga material och utformas för att kunna möjliggöra låga driftskostnader och låg energiförbrukning. I området finns ej fjärrvärme utbyggt och ej heller planeras någon sådan utbyggnad. Husen ska byggas energisnåla och så att behovet av tillskottsvärme minimeras. Luftvärmepumpar eller bergvärme bör vara förstahandsval.

#### *El och tele*

El, tele och bredband finns utbyggt i närområdet och anslutning till varje tomt kommer att utföras. Befintliga luftledningar för el ska markförläggas i samband med plangenomförandet. Genom området går en teleledning som måste beaktas vid genomförandet. Tomter för transformatorstationer redovisas på lämpliga platser inom planområdet, i anslutning till lokalgator eller angöringsgator.

#### *Avfall*

Hämtning av avfall ska kunna ske på ett trafiksäkert sätt och i enlighet med kommunens policy. Närmaste återvinningsstation finns vid Margretelunds centrum. Plats för återvinning inom området får vid behov anordnas av respektive samfällighetsförening.

### **Miljökonsekvenser**

En separat miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har upprättats för detaljplanen av WSP 2013-11-15. Nedan redovisas en sammanfattning av miljökonsekvenserna av planförslaget.

#### *Landskapsbild*

Detaljplaneförslaget medför att en del av det större skogsområdet, som tillhör Trastsjöskogen tas i anspråk, vilket ändrar landskapskaraktären. Ett genomförande av planförslaget innebär att omfånget av skogsområdet inom planområdet som sträcker sig från Södersjön till Valsjön kommer att minska och istället kommer att bestå av bebyggelse och lokalgator. Planområdets karaktär förändras därmed från ett skogsområde till ett bostadsområde. Planområdets bebyggelse knyter an till befintlig bostadsbebyggelse från 1970 och 1980-talet i väster och längs Margretelundsvägen söder till äldre bostadsbyggnader samt fritidshus. Gestaltningen av bebyggelsen ska anpassas till kulturlandskapet, topografin och vegetation. Bostadsbebyggelsen kommer främst att synas från befintligt bostadsområde vid Tråsättravägen och vid Högsättra. Sammantaget bedöms påverkan av landskapsbilden bli liten.

#### *Kulturmiljö*

Kulturlandskapet Kolgärdet, som i huvudsak ligger utanför planområdet kommer att sparas, förutom den del där förskolan tangerar områdets västra utkant vid Tråsättravägen. Kolgärdet kommer att påverkas indirekt av planerad väg in i området från Tråsättravägen, förskolan och planerade bostäder på närmsta höjdparti vid Kolgärdet. Detta förändrar delvis Kolgärdets "gröna inramning" eftersom det tillkommer flera nya urbana element. Den negativa påverkan bedöms bli liten då kulturmiljövärde utpekats som ett lokalt värde. Fler människor kommer att få möjlighet att nyttja Kolgärdet, vilket kan slita mer på naturen. De höga natur- och kulturvärden som är förknippade med Kolgärdet kan dock utvecklas med rätt skötsel.

Det finns en fast fornlämning, en stenåldersboplats (objekt 4) inom planområdet. Den planerade vägen in i området enligt planförslaget sträcker sig över fornlämningens avgränsningsområde och läget för vägen bedöms enligt planförslaget inte kunna flyttas så att boplatsen undviks. En ansökan till länsstyrelsen för en slutundersökning måste därför göras när detaljplanen vinner laga kraft. Sammantaget bedöms planförslaget leda till en liten negativ påverkan på kulturmiljön.

#### *Naturmiljö, rekreation och friluftsliv*

Detaljplaneförslaget medför att en del av det större skogsområdet, som tillhör Trastsjöskogen tas i anspråk. Planförslaget leder till att omfånget av det obrutna skogsområdet som sträcker sig mellan Söderbysjön, Åttarötorp och Valsjön minskar tydligt. En minskning av planområdets naturmiljö leder

till en reducering av de ekosystemtjänster som planområdet tillhandahåller som t.ex. syreproduktion, nedbrytning, näringscirkulation, biomasseproduktion och vattenrening.

Ytor med barrskog utan höga naturvärden, men som har viss betydelse för möjligheten till arternas spridning kommer att exploateras. Förutsättningarna att på sikt utveckla starkare gröna spridningssamband inom området samt med intilliggande område minskar med föreslagen markanvändning. Det skogliga naturvärdet, kalhyggen samt föryngringsytor kan på sikt med god skogsskötsel utveckla större skogliga naturvärden.

Obebyggda ytor kommer att påverkas i viss omfattning, eftersom dessa områden förväntas att nyttjas mer frekvent av fler boende, vilket medför ett visst slitage. Slitaget består framförallt av minskad tillgång på död ved, vilket leder till en negativ påverkan på en rad artgrupper som är beroende av denna.

Planförslagets negativa påverkan på naturvärdena mildras, eftersom bebyggelse undviks i de tre huvudområdena 1, 2 och 3, som hyser de största naturvärdena och rekreativa värdena inom ESKO-området. Sammanfattningsvis bedöms planförslaget leda till måttligt negativa konsekvenser för ESKO-området som helhet.

Ett grönt stråk med en bredd på ca 75 meter mellan Högsättra och ny förelagen bebyggelse, kommer enligt planförslaget att sparas. Där kommer det fortsättningsvis att finnas förutsättningar för ett ekologiskt spridningssamband mellan huvudområde 1 och 2. Risken för fragmentering av de ekologiskt viktiga biotoperna har reducerats, men kan inte uteslutas.

De våtmarker som finns intill planområdet kommer inte att påverkas av markavvattnande åtgärder. Hydrologin för våtmarken söder om Södersjön och våtmarken vid Ättarötorpet förväntas bli oförändrad. Planförslaget bedöms leda till små till måttliga negativa konsekvenser för naturvärdena.

De mest attraktiva områdena och platserna för rekreation och friluftsliv kommer enligt planförslaget att sparas. Planförslaget medför att omfattningen av skogsområdet som närboende nyttjar för rekreation och friluftsliv minskar. En ökning av antalet boende i området kommer att öka slitaget på naturen och åtgärder kan behövas för att upprätthålla de rekreativa kvalitéerna. De gångstråk som finns genom området idag kommer till stora delar att ligga kvar i samma lägen eller ersättas med nya stråk. Planområdet kommer fortsättningsvis att vara tillgängligt för allmänheten som kan röra sig genom planområdet till strandområden, utsiktsberg vid Södersjön och Valsjön och vidare ut i markerna. Planförslaget bedöms leda till en liten negativ påverkan på de rekreativa värdena och friluftslivet.

Den tillkommande trafiken blir mycket begränsad. Kollektiv busstrafik

kommer inte att gå igenom området och hastighetsbegränsningen i området kommer att vara ca 30 km/h. Bebyggelsen kommer att ge upphov till ljudstörningar som förknippas med "hus- och trädgårdsaktiviteter". Ljudstörningar från planområdet till intilliggande rekreationsområden och till Trastsjöskogen bedöms därför bli liten.

#### *Vatten*

Planförslaget medför att ytavrinningen kommer att öka från planområdet, vilket är en konsekvens av att naturmarken ersätts med delvis hårdgjorda ytor. Avrinningsområdet till Södersjöån, våtmarken norr om Valsjön samt Valsjön bedöms som mest känsliga för påverkan av föroreningar från planområdets dagvatten. Våtmarken norr om Valsjön kommer att få ett ökat tillskott av vatten och även en viss ökad belastning av föroreningar. Detta bedöms inte påverka våtmarkens naturvärden eller funktion nämnvärt. Genomförandet av föreslagna åtgärder såsom infiltration i öppna diken, dagvattenhantering på tomtmark och anläggandet av en fördröjningsyta norr om våtmarken reducerar föroreningshalterna och ingen ytterligare rening bedöms vara nödvändig.

Övergödningen är det miljöproblem som är viktigast att begränsa för Valsjön och Trälhavet. Den mängd föroreningar som exploateringen bidrar till utgör en liten del av de föroreningar som leder till övergödning för både Valsjön och Trälhavet. Avrinningsområdet till Trälhavet belastas idag av näringsläckage främst från bl.a. jordbruksmark och enskilda avlopp. Den ökade föroreningsbelastningen till Valsjön blir liten. Den totala belastningen på recipienterna beror på vilka åtgärder som i övrigt vidtas utanför denna detaljplan, såsom åtgärder för enskilda avlopp. Genomförandet av planförslaget gör det möjligt för befintliga fritidshus vid Valsjön att ansluta till den nya VA-ledningen som ska dras till området. Denna åtgärd bör påverka Valsjöns ekologiska status positivt men även leda till en positiv påverkan av Trälhavet.

För att undvika framtida problem med översvämning har placeringen av byggnader anpassats efter de geologiska förhållandena och de låglänta områdena i planområdet som har undvikits. Föreslagna fördröjningsåtgärder; nya diken, fördröjningsyta och dagvattenhantering på tomtmark kommer att minimera risken för översvämning. Åtgärderna har dimensionerats för en situation då 10-årsregnet och årsmedelhögsta flöde sammanfaller. Vid högre flöden fungerar avrinningen på samma sätt som idag. Kapaciteten i befintligt dikes-/kulvertsystem är inte närmare utredd. Om extrema flöden i sin tur innebär att vattnet dämmer kraftigt i våtmarken kan man inte utesluta en översvämning av diket och kringliggande mark. Risken bedöms inte bli större än den är i nuläget och ingen bebyggelse påverkas av en eventuell översvämning i detta område.

Ambitionen för Södersjöån har varit att öppna de delar av ån som har varit kulverterade. En inmätning av diket/kulvertarna har gjorts och den visade att kulvertarna ligger för djupt för att det ur byggnadsteknisk och

säkerhetssynpunkt ska vara lämpligt att ersätta dem med öppna diken.

#### **Administrativa frågor**

Detaljplanen ges en genomförandetid av 15 år efter laga kraft.

Kommunen är huvudman för allmän plats för naturmarken och lokalgatan genom området.

Planen upprättas enligt reglerna i Plan- och bygglagen (ÄPBL 1987:10).

Genomförandefrågorna behandlas vidare i genomförandebeskrivningen.

Gestaltningssprogrammet ska tillämpas vid prövning av bygglov.

#### **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Detaljplanen har upprättats på Österåkers kommuns Samhällsbyggnadsförvaltning med hjälp av WSP Stadsutveckling genom Ingemar Eriksson, Anine Alexandersson och Tony Andersson. Illustrationen har upprättats av Jens Deurell Södergruppen arkitekter. Genomförandebeskrivningen har upprättats av Clas-Göran Herrgård på Samhällsbyggnadsförvaltningens plan- och exploateringsenhet.



Lars Barrefelt  
Stadsarkitekt

Ingemar Eriksson  
Planarkitekt WSP

## Detaljplan för

# VALSJÖSKOGEN, Etapp 1

Österåkers kommun, Stockholms län

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

### Inledning

En genomförandebeskrivning har till uppgift att redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga 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 bostäder på delar av fastigheterna Berga 6:63, Tråsättra 1:14 och 1:879.

Planen har upprättats enligt reglerna i Plan- och bygglagen (1987:10).

### 1. Organisatoriska frågor

#### 1.1 Planförfarande

Detaljplanen, som möjliggör uppförande av ca 87 friliggande villor, ca 78 lägenheter i radhus och andra kopplade bostadshus samt en förskola på delar av ovan redovisade fastigheter har upprättats med normalt planförfarande.

#### 1.2 Tidplan

Planprocessen har föregåtts av ett programarbete och en förstudie. Planen kan antas och vinna laga kraft under år 2014.

#### 1.2 Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 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 genomförandetidens utgång men kan då ändras och upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.

### 1.3 Ansvarsfördelning & huvudmannaskap

#### *Ansvarsfördelning*

Ansvar för genomförandet av detaljplanen åvilar berörda fastighetsägare. Ett **planeringsavtal** har upprättats mellan Tre Ax AB och kommunen för reglering av ansvar och kostnader för framtagandet av detaljplanen inkl. erforderliga utredningar.

Eftersom även kommunens mark exploateras i samma detaljplan har ett **samarbetsavtal** mellan kommunen och markägaren upprättats för fördelning av kostnaderna för planläggning och genomförande mellan kommunen och Tre Ax AB.

Parallellt med detaljplanearbetet har ett **exploateringsavtal** upprättats för den del av detaljplanen, som berör delar av fastigheten Berga 6:63, mellan kommunen och markägaren Tre Ax AB, nybildade exploateringsbolag Valsjöskogen AB (dotterbolag till Tre Ax AB). Avtalet avser reglera marköverlåtelse, ansvar för utbyggnad av allmänna och gemensamma anläggningar m.m.

#### *Huvudmannaskap*

Kommunen skall vara huvudman för allmän platsmark inom detaljplaneområdet, dvs. naturmarken och lokalgatan. Detta innebär att kommunen är ansvarig för skötsel och underhåll av samtliga allmänna anläggningar inom planområdet.

En samfällighetsförening skall bildas för skötsel och underhåll av vägar, gång- och cykelvägar och övriga gemensamhetsanläggningar inom kvartersmark, samt gång- och cykelvägen från Otto Bondes väg till området över naturmark, där själva marken kommer att övergå i kommunens ägo.

## 2. Fastighetsrättsliga frågor

Valsjöskogen AB:s mark inom planområdet, del av fastigheten Berga 6:63, kan avstyckas till en exploateringsfastighet efter att detaljplanen har vunnit laga kraft. Från exploateringsfastigheten kan sedan kvartersmark och allmän platsmark fastighetsbildas.

Allmän platsmark överläts till kommunen utan ersättning.

Gemensamhetsanläggningar och eventuell servitutsrätt eller ledningsrätt kan bildas för vägar och andra gemensamma anläggningar inom kvartersmarken.

Inom detaljplanen kommer områden för tekniska anläggningar, som t.ex. elnätsstationer eller pumpstationer, finnas och planen möjliggör att

separata fastigheter för dessa ändamål bildas. Alternativt kan för dessa bildas servitut.

Område utlagt för förskola inom Tråsättra 1:14 och 1:879 ombildas genom fastighetsreglering. Områdena ägs av kommunen.

Fastighetsägarna svarar själv för att på sina respektive exploateringsområden ansöka hos lantmäteriet om och bekosta erforderliga anläggnings- och fastighetsbildningsåtgärder.

### 3. Tekniska frågor

Områdets nybyggnations spillvattennät ska anslutas direkt via en ny överföringsledning till Margretelunds reningsverk. Vattenförsörjningen kan ordnas från befintligt nät i angränsande områden. VA-nätet förvaltas av Österåkersvatten AB.

Kommunen kommer inför utbyggnaden av lokalgatan att ansöka om tillstånd att utgräva och avlägsna fornlämningen nr Raä 553, en stenåldersboplats, som kommer att beröras av lokalgatans utbyggnad.

Dagvattnet ska inom planområdet ledas via öppna diken ned till område för fördröjning på naturmarken i södra delen av planområdet.

Eldistributionsnätet för området förvaltas av EON Sverige AB.

Utbyggnaden av anläggningar på allmän platsmark där kommunen skall bli huvudman skall ske genom upphandling enligt LOU i samråd med exploatör/markägare. Utbyggnaden av allmän VA-anläggning inom kvartersmark genomförs av exploatören, varefter anläggningarna överläts till Österåkersvattens AB.

Gestaltningssprogrammet ska tillämpas vid prövning av bygglov.

### 4. Ekonomiska frågor

Om fastigheten Berga 6:63:s skyldighet att bekosta allmänna anläggningar inom sitt explområde avtalas i **exploateringsavtal**.

Kommunen och ägaren av fastigheten Berga 6:63 har gemensamma kostnader för uppgörandet av den gemensamma detaljplanen samt för utbyggnaden av den gemensamma infrastrukturen för detaljplaneområdet. Om kostnadsfördelningen mellan parterna avtalas i ett separat **samarbetsavtal** mellan kommunen och ägaren av Berga 6:63.

### 5. Medverkande

Detaljplanen har upprättats på Österåkers kommuns Samhällsbyggnadsförvaltning med hjälp av WSP Stadsutveckling genom Ingemar Eriksson, Anine Alexandersson och Tony Andersson. Illustrationen har upprättats av



ÖSTERÅKERS KOMMUN  
Samhällsbyggnadsförvaltningen  
Plan- och exploateringsenheten

ANTAGANDEHANDLING 4(4)  
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING  
2013-11-15  
Rev. 2014-02-25

Jens Deurell Södergruppen arkitekter. Genomförandebeskrivningen har upprättats av Clas-Göran Herrgård på Samhällsbyggnadsförvaltningens plan- och exploateringsenhet.



Viveka Larsson  
Plan- och exploateringschef

Clas-Göran Herrgård  
Exploateringsingenjör

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

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 2014-02-27

Reviderat 2014-06-04

Dnr KS 2012/0079-214

Till Kommunstyrelsen

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

#### Beslutsförslag

#### Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

Avtal om VA-utbyggnad för kommunägt område av Valsjöskogen etapp 1 **godkänns**.

#### Bakgrund

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

#### Förvaltningens slutsatser

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

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

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

#### Bilagor

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



Jan-Olof Friman  
Kommundirektör

Kent Gullberg  
Samhällsbyggnadschef

KS § 5:9

Dnr. KS 2012/0079-214

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

### Kommunstyrelsens beslut

Kommunstyrelsen föreslår Kommunfullmäktige besluta

Avtal om VA-utbyggnad för kommunägt område av 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 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.

#### Beslutsunderlag

- Kommunstyrelsens arbetsutskott har behandlat ärendet 2014-05-07, § 5:14.
- Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteutlåtande daterat 2014-02-27.

#### Förslag till beslut

Michaela Fletcher Sjöman (M) yrkar bifall till arbetsutskottets beslutsförslag innebärande att avtal om VA-utbyggnad för kommunägt område av 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.

#### Expedieras

- Akten

# AVTALET FÖR VA-UTBYGGNAD

Datering 2014-04-28

Datering 2014-04-29

<p>Enligt 2014 års VA-taxa <i>är</i> den sammanräknade huvudanläggningsavgiften för exploateringsområdets 69 byggrätter (friliggande) samt skoltomt med byggrätt 1000 m<sup>2</sup> BTA (44 000*0,8*69)</p>	<p>Enligt 2014 års VA-taxa <i>skulle</i> den sammanräknade huvudanläggningsavgiften för exploateringsområdets 69 byggrätter (friliggande) samt skoltomt med byggrätt 1000 m<sup>2</sup> BTA <i>bli</i> (44 000*0,8*69) + (7*44 000)...</p>
<p><b>b)</b> Enligt 2014 års VA-taxa skulle den sammanräknade huvudanläggningsavgiften för exploateringsområdets 69 byggrätter (friliggande) samt skoltomt med byggrätt 1000 m<sup>2</sup> BTA bli..</p> <p>För ÖSVAB:s anställdas tid för projektets genomförande efter att detaljplanen vunnit laga kraft utgår ersättning till ÖSVAB enligt vid varje tidpunkt gällande Österåkers kommuns plan- och bygglovstaxa.</p>	<p><b>b)</b> Enligt 2014 års VA-taxa skulle den sammanräknade huvudanläggningsavgiften för exploateringsområdets 69 byggrätter (friliggande) samt skoltomt med byggrätt 1000 m<sup>2</sup> BTA bli...</p> <p>För ÖSVAB:s anställdas tid för projektets genomförande efter att detaljplanen vunnit laga kraft utgår ersättning till ÖSVAB enligt vid varje tidpunkt gällande Österåkers kommuns plan- och bygglovstaxa.</p>

stycket  
ej del  
av b)

## AVTAL OM VA-UTBYGGNAD

Tråsättra 1:879 samt del av Tråsättra 1:14

**Valsjöskogen, etapp 1, kommunägt område**

2014-04-29

### Bilagor:

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

## AVTAL OM VA – UTBYGGNAD

Mellan

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

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

### § 1. Bakgrund

Detaljplanen omfattar även av en del av fastigheten Berga 6:63, som kommer att exploateras av markägaren, Tre Ax AB:s dotterbolag Valsjöskogen AB, nedan kallad **Exploatören**. För detta har uppgjorts ett separat **exploateringsavtal**. Kommunen och Exploatören har därtill med ett **samarbetsavtal** överenskommit om fördelningen av kostnaderna för detaljplaneläggning inklusive erforderligt underlag och utredningar och övriga i detta exploateringsavtal definierade gemensamma genomförandekostnader för detaljplanen kallad "Valsjöskogen, etapp 1".

### § 2. Ansvar enligt detta avtal

För innehållet i detta avtal ansvarar Kommunen och ÖSVAB.

### § 3. Förutsättningar, giltighet

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

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

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

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

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

K

AVTAL FÖR VA-UTBYGGNAD

Valsjöskogen, etapp I

**§ 4. Genomförande, fastighetsbildning**

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

**§ 5. Upplåtelse av rättigheter**

Kommunen, i egenskap av ägare av Tråsättra 1:14 och Tråsättra 1:879, upplåter till förmån för ÖSVAB rätt att inom utbyggnadsområdet utan ersättning för all framtid bibehålla ledningar och tillhörande anordningar för vatten, spillvatten samt pumpstationer med den placering som markerats på bifogad VA-plan, **Bilaga 5**.

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

**§ 6. Allmänna och gemensamma anläggningar**

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

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

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

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

Kommunen och ÖSVAB förbinder sig att färdigställa de anläggningar som de åtagit sig genom detta avtal inom 24 månader räknat från och med att exploatören (Exploatören) för angränsande exploateringsområde på fastigheten Berga 6:63 skriftligen beställt arbetena. Detta gäller även för ledningar längs Tråsättravägen.

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

*me*



AVTAL FÖR VA-UTBYGGNAD

Valsjöskogen, etapp I

**§ 7. Ersättningar och betalningsföreskrifter**

Kommunen ska till ÖSVAB erlægga

- a) Ersättning för utbyggnad av allmän VA-anläggning på allmän platsmark inom utbyggnadsområdet i enlighet med § 6 ovan samt **bilaga 5**. Den totala kostnaden för denna har kalkylerats uppgå till ca **5,1 Mkr** (varav 20 % utgörs av kostnader för projektledning, projektering, kontroll och oförutsett). Den slutliga totala ersättningen utgår enligt upphandlad kostnad för projektledning inklusive kontroll, projektering och utbyggnad av anläggningarna. ÖSVAB kan fakturera ersättningen en månad efter godkänd slutbesiktning.
- b) Anläggningsavgift (enligt ÖSVAB:s gällande VA-taxa motsvarande § 5.1 a, c, d) i form av ett exploateringsbidrag till områdets VA-anläggning inom områden för gemensamhetsanläggningar (g) på kvartersmark **2,2 Mkr**. Den slutliga totala ersättningen utgår enligt upphandlad kostnad för projektledning inklusive kontroll, projektering och utbyggnad av anläggningarna. Exploateringsbidraget kan faktureras av ÖSVAB efter godkänd slutbesiktning på de allmänna VA-anläggningarna inom områden för gemensamhetsanläggningar (g) på kvartersmark.
- c) Den sammanräknade huvudanläggningsavgiften (enligt gällande VA-taxa § 5.1 b) för hela exploateringsområdets alla bygggrätter 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 bygggrätter inom exploateringsområdet om detta medför en högre huvudanläggningsavgift än enligt ovan nämnd illustrationsplan. Huvudanläggningsavgiften för exploateringsområdet kan i sin helhet faktureras, enligt vid tillfället gällande VA-taxa, av ÖSVAB en månad efter det att exploateringsområdets anslutningspunkt har anlagts vid pumpstationen vid Tråsättravägen. Enligt 2014 års VA-taxa skulle den sammanräknade huvudanläggningsavgiften för exploateringsområdets 69 bygggrätter (friliggande) samt skoltomt med bygggrätt 1000 m<sup>2</sup> BTA bli  $(44\ 000 * 0,8 * 69) + (7 * 44\ 000) = 2\ 428\ 800$  kr.

För ÖSVAB:s anställdas tid för projektets genomförande efter att detaljplanen vunnit laga kraft utgår ersättning till ÖSVAB enligt vid varje tidpunkt gällande Österåkers kommuns plan- och bygglovstaxa. Nu gällande Plan- och bygglovstaxa 2011 har antagits i maj 2011; Tabell 2: Tidersättning, bilägges detta avtal (**Bilaga 6**).

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

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

*K*

AVTAL FÖR VA-UTBYGGNAD

Valsjöskogen, etapp I

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

**§ 8. Befintliga anläggningar, besiktningar**

Innan Kommunen påbörjar anläggningsarbetena ska vägar, VA-ledningar, allmänna platser och elledningar mm. utanför utbyggnadsområdet, som berörs av anläggningsarbetena eller transporter till utbyggnadsområdet, skadebesiktigas. Kommunen ansvarar för sammankallandet. Vid detta tillfälle kallas representanter för angränsande områdets markägare, angränsande områdets samfällighetsföreningar, berörda väghållare, ÖSVAB, el-distributör och telenätsdistributör att närvara. I samband med slutbesiktning ska tidigare skadebesiktigade anläggningar besiktigas. Skador på vägar eller andra anläggningar, vilka kan hänföras till utbyggnadens genomförande, ska bekostas av den som bevisligen kan konstateras ansvarig för skadans uppkomst. Kommunen ska som ansvarig för utbyggnadens genomförande senast två veckor före slutbesiktning kalla till försyn på fullt färdiga exploateringsanläggningar, inklusive asfaltering av väg, som genomförts enligt ovan. Besiktning enligt ovan ska inte utföras under tiden december – april om vädret ej tillåter. Exploatören garanterar att ingen inflyttning för respektive utbyggnadsetapp sker innan slutbesiktning av allmänna VA-anläggningar gällande den etappen är avslutad och godkänd.

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

**§ 9. Överlåtelse**

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

*K*

AVTAL FÖR VA-UTBYGGNAD

Valsjöskogen, etapp I

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

Åkersberga 2014-

Åkersberga 2014-05-15

ÖSTERÅKERS KOMMUN

ÖSVAB

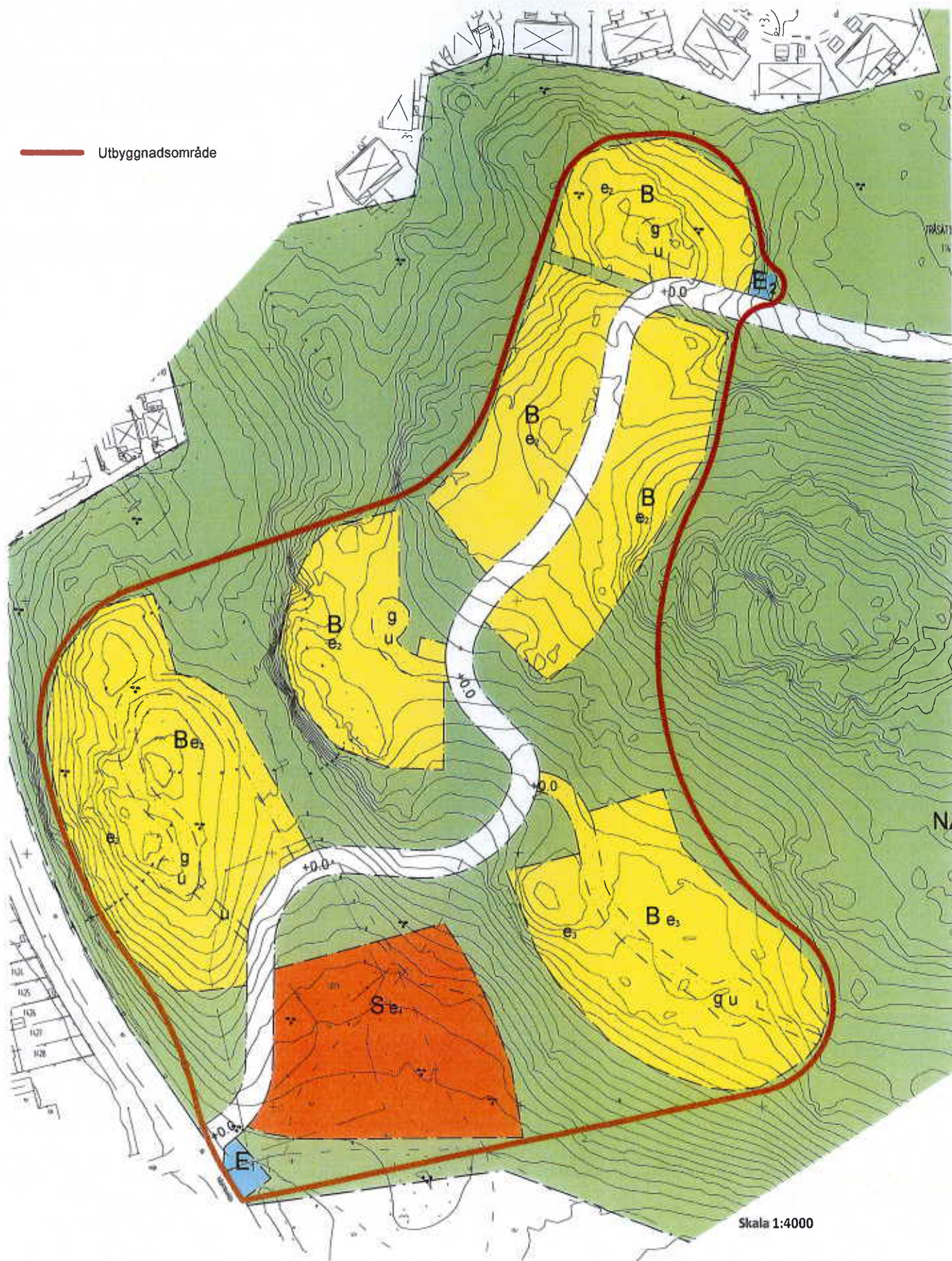
.....  
Michaela Fletcher Sjöman  
Kommunstyrelsens ordförande

  
.....  
Mikael Medelberg  
Verkställande direktör

.....  
Viveka Larsson  
Plan- och exploateringschef

AVTAL OM VA-UTBYGGNAD  
Valsjöskogen, etapp 1, kommunägd mark

Utbyggnadsområde



Skala 1:4000



Österåker

## Försättsblad ärende 12

– innehåller resterande handlingar till ärende 12

AVTAL FÖR VA-UTBYGGNAD

Valsjöskogen, etapp I

## AVTAL OM VA-UTBYGGNAD

Tråsättra 1:879 samt del av Tråsättra 1:14

**Valsjöskogen, etapp 1, kommunägt område**

2014-04-28

### Bilagor:

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

## AVTAL OM VA-UTBYGGNAD

Mellan

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

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

### § 1. Bakgrund

Detaljplanen omfattar även av en del av fastigheten Berga 6:63, som kommer att exploateras av markägaren, Tre Ax AB:s dotterbolag Valsjöskogen AB, nedan kallad **Exploatören**. För detta har uppgjorts ett separat **exploateringsavtal**. Kommunen och Exploatören har därtill med ett **samarbetsavtal** överenskommit om fördelningen av kostnaderna för detaljplaneläggning inklusive erforderligt underlag och utredningar och övriga i detta exploateringsavtal definierade gemensamma genomförandekostnader för detaljplanen kallad "Valsjöskogen, etapp 1".

### § 2. Ansvar enligt detta avtal

För innehållet i detta avtal ansvarar Kommunen och ÖSVAB.

### § 3. Förutsättningar, giltighet

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

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

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

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

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

AVTAL FÖR VA-UTBYGGNAD

Valsjöskogen, etapp I

**§ 4. Genomförande, fastighetsbildning**

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

**§ 5. Upplåtelse av rättigheter**

Kommunen, i egenskap av ägare av Tråsättra 1:14 och Tråsättra 1:879, upplåter till förmån för ÖSVAB rätt att inom utbyggnadsområdet utan ersättning för all framtid bibehålla ledningar och tillhörande anordningar för vatten, spillvatten samt pumpstationer med den placering som markerats på bifogad VA-plan, **Bilaga 5**.

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

**§ 6. Allmänna och gemensamma anläggningar**

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

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

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

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

Kommunen och ÖSVAB förbinder sig att färdigställa de anläggningar som de åtagit sig genom detta avtal inom 24 månader räknat från och med att exploatören (Exploatören) för angränsande exploateringsområde på fastigheten Berga 6:63 skriftligen beställt arbetena. Detta gäller även för ledningar längs Tråsättravägen.

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



AVTAL FÖR VA-UTBYGGNAD

Valsjöskogen, etapp I

**§ 7. Ersättningar och betalningsföreskrifter .**

Kommunen ska till ÖSVAB erlægga

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

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

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

AVTAL FÖR VA-UTBYGGNAD

Valsjöskogen, etapp I

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

**§ 8. Befintliga anläggningar, besiktningar**

Innan Kommunen påbörjar anläggningsarbetena ska vägar, VA-ledningar, allmänna platser och elledningar mm. utanför utbyggnadsområdet, som berörs av anläggningsarbetena eller transporter till utbyggnadsområdet, skadebesiktigas. Kommunen ansvarar för sammankallandet. Vid detta tillfälle kallas representanter för angränsande områdens markägare, angränsande områdens samfällighetsföreningar, berörda väghållare, ÖSVAB, el-distributör och telenätsdistributör att närvara. I samband med slutbesiktning ska tidigare skadebesiktigade anläggningar besiktigas. Skador på vägar eller andra anläggningar, vilka kan hänföras till utbyggnadens genomförande, ska bekostas av den som bevisligen kan konstateras ansvarig för skadans uppkomst. Kommunen ska som ansvarig för utbyggnadens genomförande senast två veckor före slutbesiktning kalla till försyn på fullt färdiga exploateringsanläggningar, inklusive asfaltering av väg, som genomförts enligt ovan. Besiktning enligt ovan ska inte utföras under tiden december – april om vädret ej tillåter. Exploatören garanterar att ingen inflyttning för respektive utbyggnadsetapp sker innan slutbesiktning av allmänna VA-anläggningar gällande den etappen är avslutad och godkänd.

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

**§ 9. Överlåtelse**

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

AVTAL FÖR VA-UTBYGGNAD

Valsjöskogen, etapp I

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

Åkersberga 2014-

Åkersberga 2014-

ÖSTERÅKERS KOMMUN

ÖSVAB

.....  
Michaela Fletcher Sjöman  
Kommunstyrelsens ordförande

.....  
Mikael Medelberg  
Verkställande direktör

.....  
Viveka Larsson  
Plan- och exploateringschef

AVTAL OM VA-UTBYGGNAD  
Valsjöskogen, etapp 1, kommunägd mark

