

## 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 exploatören 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 exploatörens 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

---

Justerandes signaturer



Utdragsbestyrkande

OMRÖSTNINGSLISTA KS 2014-05-28, § 5:7  
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>10</b>	<b>5</b>	<b>-</b>

112

ACT

## 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.</p> <p>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.</p> <p>För kommunen/ÖSVAB anställas tid för projektets genomförande efter att detaljplanen vunnit laga kraft utgår ersättning...</p>

Styrelsen  
ej del  
av bj

# 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

*Ne*

## 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.



**§ 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.

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 exploateringsområdets genomförande inom exploateringsområdet.

**§ 5. Upplåtelse av rättigheter**

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

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

**§ 6. Elförsörjning**

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

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

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

**§ 7. Allmänna och gemensamma anläggningar**

- a) Kommunen åtar sig att, i samråd med Exploatören och ÖSVAB och på Exploatörens bekostnad ansvara för upphandling av 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, **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 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, 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.

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 finansär, 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 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 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

## 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. 



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

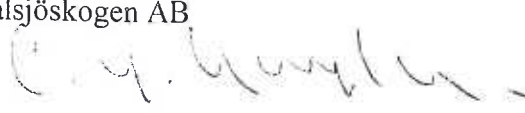
ÖSVAB

.....  
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 trädgårdsstadskaraktär som länkas samman med angränsande bebyggelse.

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

## 4 § Kostnadsfördelningen

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



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

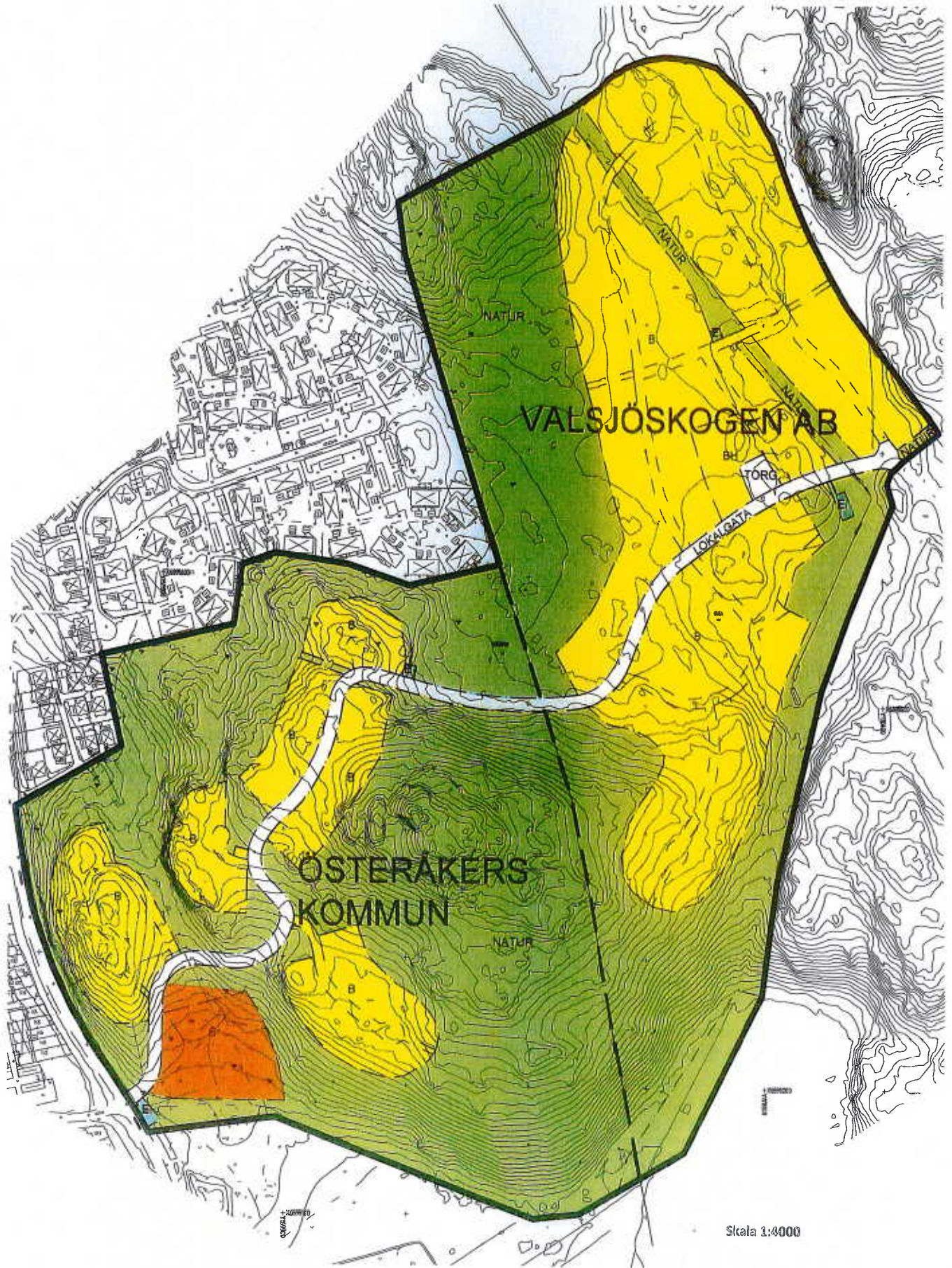
Tre Ax AB/Valsjöskogen AB

*E. Y. Kuylen*

.....

Bevittna:

.....



Skala 1:4000

SAMARBETSAVTAL  
Valsjöskogen, etapp 1



# 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.

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 exploateringens 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 exploateringens 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 1, 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 erlägga

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 erlägga

- 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 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

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 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 överlätas 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

Valsjöskogen, etapp 1

## 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 gestaltungsprogram, förprojektering av vägar inklusive kostnadskalkyl, dagvattenutredning

SAMARBETSAVTAL

Valsjöskogen, etapp 1

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

Kommunens andel av ovanstående kostnader beräknad enligt ovanstående princip uppgår till

**42 %.**

Exploatören förbinder sig att svara för resterande 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 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.

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:

.....

.....

