

EXPLOATERINGSAVTAL

Rosenkälla öst, etapp 1

Berörda fastigheter: Rydboholm 2:1

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

2014

Bilagor:

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

EXPLOATERINGSAVTAL

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

1. Parter

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

2. Definitioner och bakgrund

Definitioner

Österåkers kommun, nedan kallad Kommunen

Orrtorner AB, nedan kallad Exploatören

Carl Douglas, nedan kallad Fastighetsägaren

Österåkersvatten AB, nedan kallad ÖSVAB

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

VA – Dricksvatten och spillvatten

Bakgrund

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

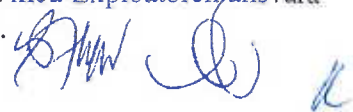
Som en följd av Planeringsavtalet har Kommunen tillsammans med Exploatören upprättat ett förslag till ny detaljplan för Rosenkälla Öst, etapp 1 ("Detaljplanen"), bilaga 2.2, med därtill hörande detaljplanebeskrivning och genomförandebeskrivning.

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

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

Solidariskt ansvar

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



3. Förutsättningar, giltighet

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Planavgift

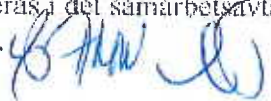
Då Exploatören utfört och bekostat underlag för Detaljplanen enligt punkt 2 ovan samt betalat ersättning enligt punkten 10 nedan, ska ytterligare planavgift inte erläggas.

5. Påbörjandet av arbeten mm enligt detta avtal

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

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

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



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

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

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

6. Marköverlåtelse, fastighetsbildning m.m.

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

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

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

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

7. Upplåtelse av rättigheter

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

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



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

Exploatören upplåter, utan ersättning, för allmän busstrafik det område inom kvarteretsmark som kommer att anläggas som bussgata. Områdets ungefärliga läge har i Detaljplanen markerats med z₁. Servitut bildas till förmån för Kommunens gatufastighet i samband med Exploatörens utförande av bussgatan.

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

8. Elförsörjning m m

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

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

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

Trafikanordningar utanför Exploateringsområdet

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

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

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

Exploatörens finansieringsåtagande anges i punkt 10 nedan.



Anläggningar inom allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap

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

Anläggningar inom allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap

Inom Exploateringsområdet ska Exploatören ombesörja och bekosta:

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

Anläggningar inom Exploateringsområdet som är av kommunalt intresse

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

Överföringsledningar för VA

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

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

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

VA och dagvatten inom Exploateringsområdet

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

dels allmän plats med kommunalt huvudmannaskap,

dels teknisk anläggning (EJ₁),

dels u-områden,

dels allmän plats med enskilt huvudmannaskap,

allt enligt VA-plan, **bilaga 7.2**.

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

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

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

Fjärrvärme och andra ledningsägare

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

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

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

Anläggningar på kvartersmark

Inom Exploateringsområdet ska Exploatören ombesörja och bekosta:

- Alla anläggningar inom kvartersmark
- Flyttning av eller annan erforderlig åtgärd av eventuella befintliga anläggningar
- Vegetationszon mot väg 276
- Bussgata inom z₁-område när behov föreligger

Generella bestämmelser för punkt 9

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

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

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

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

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

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

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

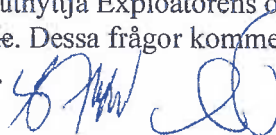
Själva tilldelningsbeslutet i genomförda upphandlingar ska alltid fattas av Kommunen respektive ÖSVAB.

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

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

Kommer inte anläggningarna till utförande och slutförande vid enligt ovannämnd tidplan angivna tidpunkter äger Exploatören rätt till ersättning för den skada som det icke rättidiga färdigställandet medför för Exploatören, om Exploatören kan påvisa att förseningen är att hänföra till att Kommunen/ÖSVAB uppträtt vårdslöst eller försumligt.

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



10. Ersättningar och betalningsföreskrifter

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

Exploatören ska till Kommunen betala följande ersättningar:

Trafikanordningar utanför Exploateringsområdet

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

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

Anläggningar inom allmän platsmark

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

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

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

Detaljplanearbete

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

Bygglovsavgift

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

Anslutningsavgifter

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

Exploatören ska till ÖSVAB erlägga följande avgifter:

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

VA inom Exploateringsområdet

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

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

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

Överföringsledningar

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

ÖSVAB projekterar och bygger överföringsledningar och pumpstationer.

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

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

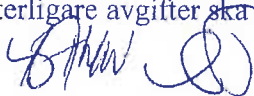
Överföringsledningarnas sträckor, se **bilaga 7.1**

Del i huvudanläggning

Exploatören ska till ÖSVAB betala anläggningsavgift för nyttan att vara en del i huvudanläggningen (enligt ÖSVABs gällande VA-taxa § 5.8) för hela Exploateringsområdets möjliga BTA. Exploateringsområdets möjliga BTA framgår av detaljplanen och beräknas till 195 000 m². Anläggningsavgiften ska betalas när Exploateringsområdet är möjligt att ansluta till den allmänna anläggningen enligt då gällande taxa.

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

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



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

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

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

Brukningsavgift

Brukningsavgifter betalas enligt gällande taxa.

Generella bestämmelser för punkt 10

För ÖSVAB/Kommunens anställdas skäligen tid för projektets genomförande efter att detaljplanen vunnit laga kraft utgår ersättning enligt vid tidpunkten gällande Österåkers kommuns plan- och bygglovstaxa. Nu gällande Plan- och bygglovstaxa 2011 har antagits i maj 2011. Dess Tabell 2: Tidersättning, bilägges detta avtal som **bilaga 10.2**. Bedömd preliminär tidsåtgång för ÖSVAB/Kommunen anställda skall upprättas i samband med tidsplanen.

11. Säkerhet

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

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

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

12. Överlåtelse

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



13. Tvist

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

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

Datum:

Datum: 2014-06-10

Datum: 2014-06-10

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

.....
Anders Tegelberg
För Orrtornet AB enligt fullmakt

.....
Åke Bergstedt
För Orrtornet AB enligt fullmakt

Datum:

Datum: 2014-06-10

Datum: 2014-06-10

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

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

.....
Anders Tegelberg
För Wasatornet AB enligt fullmakt

Datum:

2014-06-12

Datum: 2014-06-10

Datum: 2014-06-10

.....
Mikael Medelberg
VD
ÖSVAB

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

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

2010.2276

2010-09-23

2010.66 Bilaga 2.1

ÖSTERÅKERS KOMMUN
Samhällsbyggnadsförvaltningen

PLANERINGSAVTAL
2010-09-06

1(3)

PLANERINGSAVTAL för upprättande av detaljplan för Rosenkälla Handelsområde

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

§ 1. Syfte

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

§ 2. Omfattning

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

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

§ 3. Giltighet

Parterna förutsätter att Österåkers kommun genom beslut

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

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

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

§ 4. Detaljplan

Kommunen ansvarar för formella processen av detaljplan inom avtalsområdet.

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

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

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

§ 5. Arbetsplan

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

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

§ 6. Exploateringsavtal

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

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

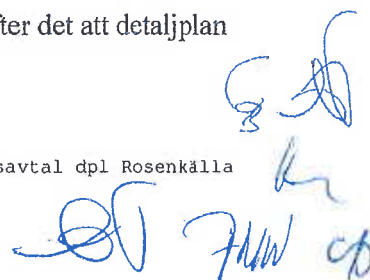
§ 7. Ersättningar

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

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

Ersättningen förfaller till betalning enligt följande:

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



§ 8. Överlåtelse

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

§ 9. Tvist

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

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

ÖSTERÅKERS KOMMUN
Österåker 2010-09-23



Tommy Bokell
Exploateringschef
Enl.KS delegationsordning § 199/2005

Bevittnas:

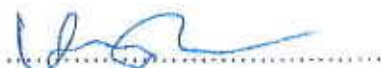


ORRTORNET AB
Rydboholm 2010-09-23



Anders Fogelberg
Verkställande dir.

Bevittnas:





[Handwritten signatures and initials in blue ink]

Avtal

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

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

§ 1 Bakgrund

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

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

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

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

§ 2 Avtalets syfte

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



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

§ 8 Genomförande

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

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

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

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

Solna 2010-

Åkersberga 2010-

För Trafikverket Region Stockholm

För Österåkers kommun

.....
Kristina Söderberg
Enhetschef Planering

.....
Ingela Gardner Sundström
Kommunstyrelsens ordförande

.....
Tommy Bokell
Exploateringschef



D.nr 2012/0496
TILLÄGG till PLANERINGSAVTAL

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

Bakgrund

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

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

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

§ 2. Omfattning

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

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

§ 4. Detaljplan

Kommunen ansvarar för formella processen av detaljplan inom avtalsområdet.

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

Exploatören ersätter Kommunen för upprättandet av detaljplanen enligt § 7.

Detaljplanearbetet skall ske i nära samråd med Exploatören.

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

§ 7. Ersättningar

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


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

Ersättning enligt punkt 3 förfaller till betalning enligt följande:

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

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

Datum: 2013-10-16


Viveka Larsson
Plan- och exploateringschef
Österåkers kommun

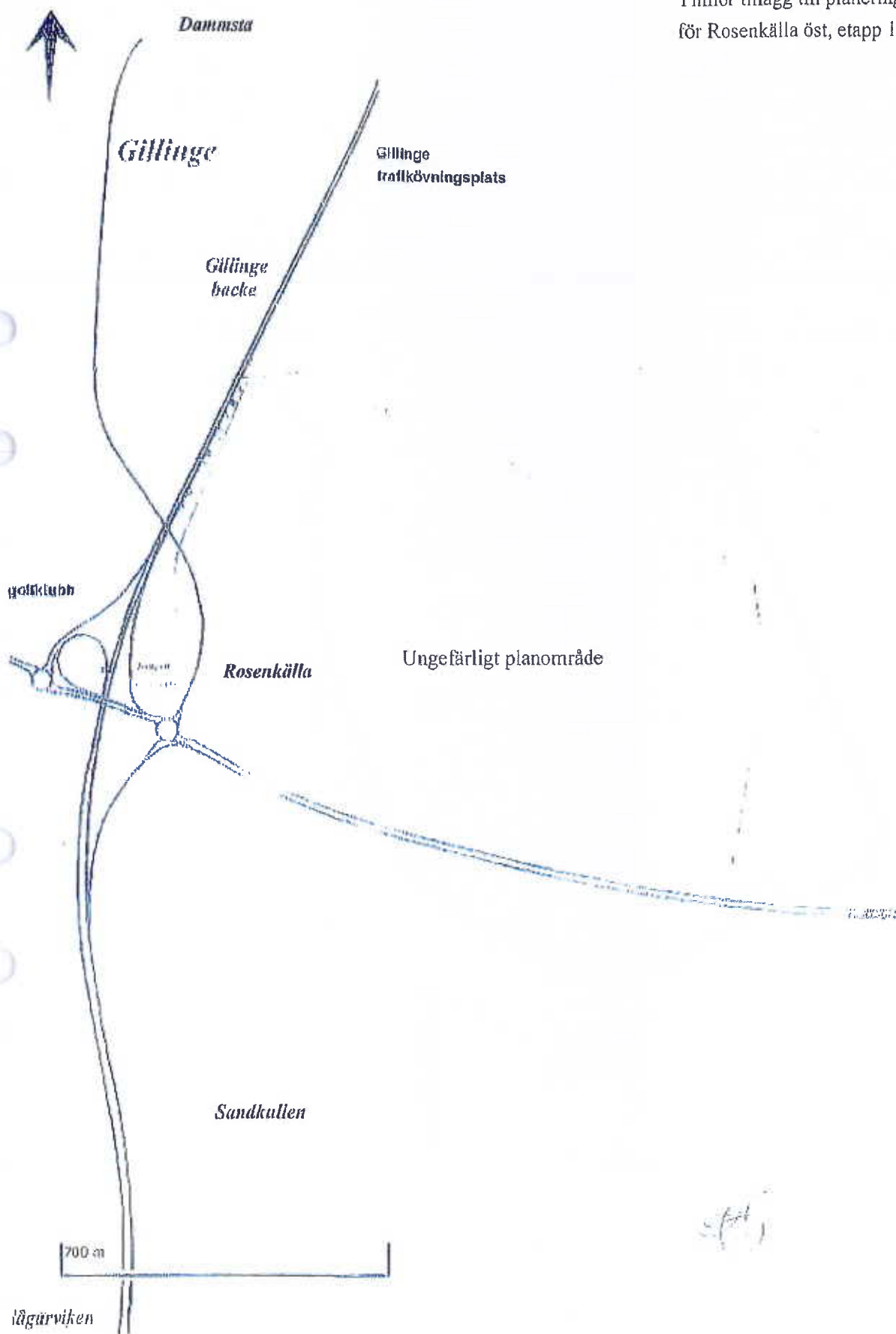
Datum: 2013-10-16


Anders Tegelberg
VD
Orrtorner AB



Bilaga 1

Tillhör tillägg till planeringsavtal
för Rosenkälla öst, etapp 1



Handwritten signature

Exploateringsavtal

Rosenkälla

— Exploateringsområdet



Trafikplats Rosenkälla

Ving 376

E 18



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

Handwritten signature and initials

AVTAL OM ÖVERLÅTELSE AV FAST EGENDOM

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

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

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

1. Bakgrund

Med anledningen av detaljplaneläggningen av Rosenkälla handelsområde etapp 1 överlåter Markägaren till Mottagaren genom detta avtal de markområden som i detaljplanen kommer att läggas ut som allmänplatsmark med kommunalt huvudmannaskap.

2. Överlåtelseförklaring m m

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

3. Tillträdesdag

Fastigheten skall tillträdas av Mottagaren denna dag.

4. Ersättning för Fastigheten

Fastigheten överlåts vederlagsfritt.

5. Fastighetsbildning

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

Mottagaren ansvarar för eventuella kostnader för lagfart.

6. Markägarens garantier

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

6.1. att Markägaren är civilrättslig ägare till Fastigheten, och

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

7. Fördelning av utgifter och inkomster

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

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

8. Farans övergång, försäkring

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

9. Överlämnande av handlingar

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

10. Ändring av Avtalet

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

11. Tvist

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



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

Åkersberga den

Markägare

Carl Douglas

Mottagare

Österåkers kommun

.....

Ovanstående Markägares egenhändiga namnteckning bevittnas:

.....

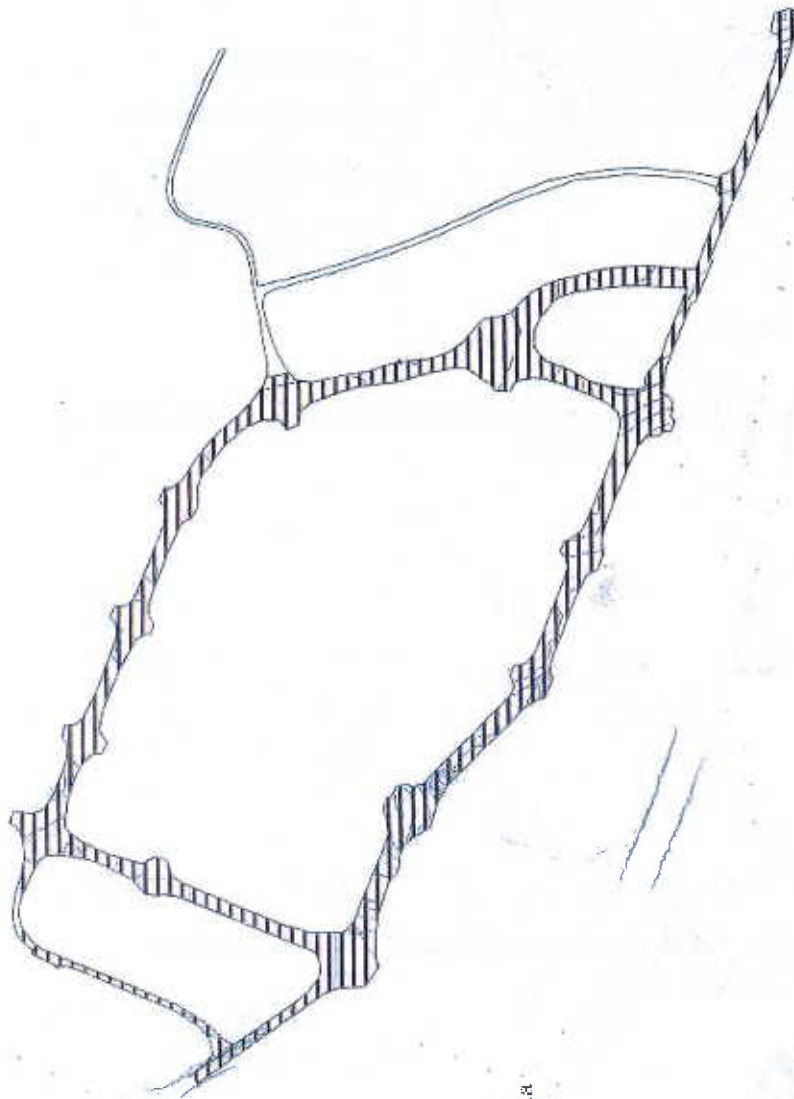
Bilagor

Bilaga I Karta med det överlåtna markområdet markerat

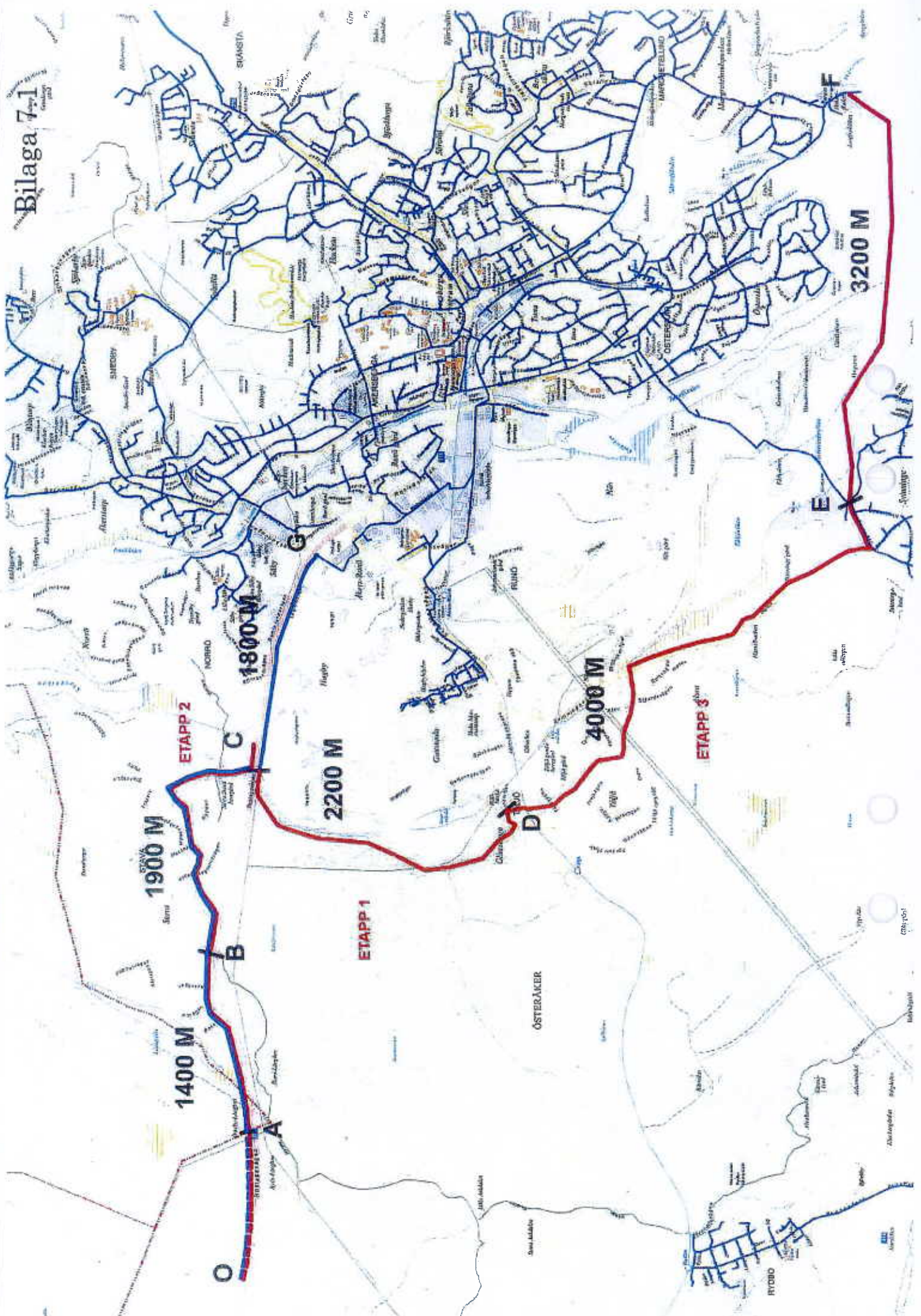


Exploateringsavtal Rosenkälla

▬▬▬▬ Kommunalt
huvudmannaskap



Trafikplats Rosenkälla



Genomförandeavtal Trafikplats Rosenkälla

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

Parter

Trafikverket
Region Stockholm
172 90 Sundbyberg
Organisationsnummer 202100-6297

Österåker kommun,
184 86 Åkersberga
Organisationsnummer 212000-2890

Mellan parterna har följande avtal träffats.

Definitioner och begrepp

Följande definitioner och begrepp används i detta genomförandeavtal:

Trafikverket och Österåkers kommun, nedan kallat Parter.

Österåker kommun, nedan kallad Kommunen.

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

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

Orrtoronet – exploatör för handelsområde, nedan kallad Exploatören.

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

§1 Syfte, bakgrund och omfattning

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

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

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

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

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

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

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

§3 Kommande avtal

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

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

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

§4 Beskrivning av åtgärder och kostnader

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

Åtgärder i Trafikverkets anläggningar

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

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

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

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

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

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

§5 Finansiering

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

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

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

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

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

§6 Ansvarsfördelning för genomförande

Trafikverket ansvarar för att

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

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

Kommunen ansvarar för att

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

Generella Principer

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

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

§7 Hantering av kostnadsförändringar

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

§8 Betalning av medfinansieringen

Prestationsbunden betalningsplan ska upprättas.

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

§9 Projektorganisation och former för parternas samarbete

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

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

§10 Tidplan

Nedanstående tider är uppskattade och kan komma att ändras.

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

§11 Avtalets giltighet

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

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

§12 Kommunikation

En gemensam kommunikationsplan ska upprättas mellan Parterna.

§13 Rampstyrning

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

§14 Omförhandling

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

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

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

Om Projektet kommer med i Länsplanen ska avtalet omförhandlas.

§15 Tvist

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

§16 Övrigt

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

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

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

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

Bilageförteckning:

Bilaga 1: Vägområde

Bilaga 2: Detaljplan, blad 1

Bilaga 3: Detaljplan, blad 2

Bilaga 4: Markåtkomst

Bilaga 5: Anslutning mot temporära ramper i Gillinge

Av detta avtal är 2 exemplar upprättade och utväxlade.

Ort och datum

Trafikverket
Helena Sundberg

Ort och datum

Österåker Kommun
Michaela Fletcher Sjöman
Kommunstyrelsens ordförande

Österåker Kommun
Jan-Olof Friman
Kommundirektör





PLANKARTA MED BESTÄMMELSER

Till detaljplan för utbyggnad av bostadsområde med lokalskola i Rosenkälla Öst, etapp 1, Osteråkers kommun, Stockholms län.

PLANBESTÄMMELSER

Följande bestämmelser gäller för de utpekade områdena i denna plan. Områdena är utpekade för utbyggnad av bostadsområde med lokalskola i Rosenkälla Öst, etapp 1, Osteråkers kommun, Stockholms län.

GRÄNSER

- Planens gränser
- Gränser för de utpekade områdena
- Gränser för de utpekade områdena
- Gränser för de utpekade områdena
- Gränser för de utpekade områdena

ANVÄNDNING FÖR OMRÅDEN

- LOKALSkola
- LOKALSkola
- LOKALSkola
- LOKALSkola
- LOKALSkola

TOBACK

- TOBACK
- TOBACK
- TOBACK
- TOBACK
- TOBACK

TRAFIK

- TRAFIK
- TRAFIK
- TRAFIK
- TRAFIK
- TRAFIK

TRAFIK

- TRAFIK
- TRAFIK
- TRAFIK
- TRAFIK
- TRAFIK

TRAFIK

- TRAFIK
- TRAFIK
- TRAFIK
- TRAFIK
- TRAFIK

TRAFIK

- TRAFIK
- TRAFIK
- TRAFIK
- TRAFIK
- TRAFIK

TRAFIK

- TRAFIK
- TRAFIK
- TRAFIK
- TRAFIK
- TRAFIK

TRAFIK

- TRAFIK
- TRAFIK
- TRAFIK
- TRAFIK
- TRAFIK

TRAFIK

- TRAFIK
- TRAFIK
- TRAFIK
- TRAFIK
- TRAFIK

TRAFIK

- TRAFIK
- TRAFIK
- TRAFIK
- TRAFIK
- TRAFIK

TRAFIK

- TRAFIK
- TRAFIK
- TRAFIK
- TRAFIK
- TRAFIK

TRAFIK

- TRAFIK
- TRAFIK
- TRAFIK
- TRAFIK
- TRAFIK

TRAFIK

- TRAFIK
- TRAFIK
- TRAFIK
- TRAFIK
- TRAFIK

TRAFIK

- TRAFIK
- TRAFIK
- TRAFIK
- TRAFIK
- TRAFIK

TRAFIK

- TRAFIK
- TRAFIK
- TRAFIK
- TRAFIK
- TRAFIK

TRAFIK

- TRAFIK
- TRAFIK
- TRAFIK
- TRAFIK
- TRAFIK

TRAFIK

- TRAFIK
- TRAFIK
- TRAFIK
- TRAFIK
- TRAFIK

TRAFIK

- TRAFIK
- TRAFIK
- TRAFIK
- TRAFIK
- TRAFIK

TRAFIK

- TRAFIK
- TRAFIK
- TRAFIK
- TRAFIK
- TRAFIK

TRAFIK

- TRAFIK
- TRAFIK
- TRAFIK
- TRAFIK
- TRAFIK

TRAFIK

- TRAFIK
- TRAFIK
- TRAFIK
- TRAFIK
- TRAFIK

1. Sker utvalda utbyggnadsområdena för detaljplanens omfattning.
2. Markens utvalda utbyggnadsområdena.
3. Utvalda utbyggnadsområdena.

4. Kartans utvalda utbyggnadsområdena.
5. Kartans utvalda utbyggnadsområdena.
6. Kartans utvalda utbyggnadsområdena.

7. Kartans utvalda utbyggnadsområdena.
8. Kartans utvalda utbyggnadsområdena.
9. Kartans utvalda utbyggnadsområdena.

10. Kartans utvalda utbyggnadsområdena.
11. Kartans utvalda utbyggnadsområdena.
12. Kartans utvalda utbyggnadsområdena.

13. Kartans utvalda utbyggnadsområdena.
14. Kartans utvalda utbyggnadsområdena.
15. Kartans utvalda utbyggnadsområdena.

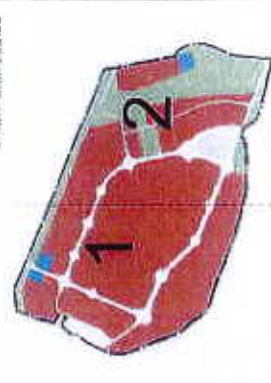
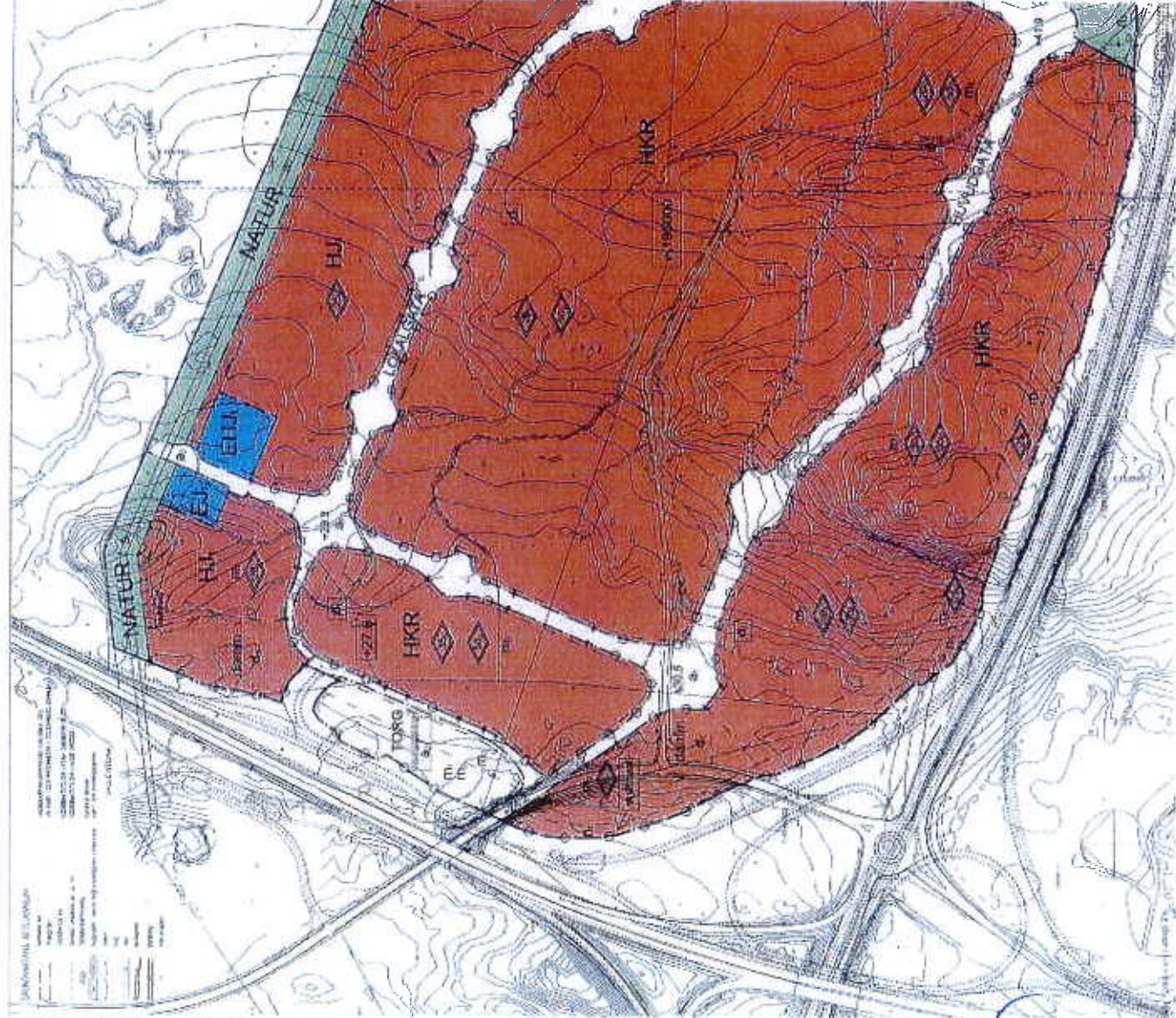
16. Kartans utvalda utbyggnadsområdena.
17. Kartans utvalda utbyggnadsområdena.
18. Kartans utvalda utbyggnadsområdena.

19. Kartans utvalda utbyggnadsområdena.
20. Kartans utvalda utbyggnadsområdena.
21. Kartans utvalda utbyggnadsområdena.

22. Kartans utvalda utbyggnadsområdena.
23. Kartans utvalda utbyggnadsområdena.
24. Kartans utvalda utbyggnadsområdena.

25. Kartans utvalda utbyggnadsområdena.
26. Kartans utvalda utbyggnadsområdena.
27. Kartans utvalda utbyggnadsområdena.

28. Kartans utvalda utbyggnadsområdena.
29. Kartans utvalda utbyggnadsområdena.
30. Kartans utvalda utbyggnadsområdena.



ANTAGANDEHANDLING

Blad 1 (2)

Rosenkälla Öst, etapp 1
Osteråkers kommun, Stockholms län

Upprättad den 27 januari 2014, enligt PBL 2:10-10
Rev. 2/14/15

Uppdragsledare	Per Nilsson	Projektledare	Per Nilsson
Uppdragsansvarig	Per Nilsson	Uppdragsansvarig	Per Nilsson
Uppdragsansvarig	Per Nilsson	Uppdragsansvarig	Per Nilsson
Uppdragsansvarig	Per Nilsson	Uppdragsansvarig	Per Nilsson

Handwritten signatures and initials in blue ink.



PLANKARTA MED BESTÄMMELSER

Plankartan är utarbetad i samråd med kommunens tekniska nämnd och berörda myndigheter. Plankartan är utarbetad i samråd med kommunens tekniska nämnd och berörda myndigheter.

PLANBESTÄMMELSER

Plankartan gäller från och med den 1 januari 2010. Plankartan gäller för de delar av kommunen som omfattas av denna plankarta. Plankartan gäller för de delar av kommunen som omfattas av denna plankarta.

ÖSTERÅKER

Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen

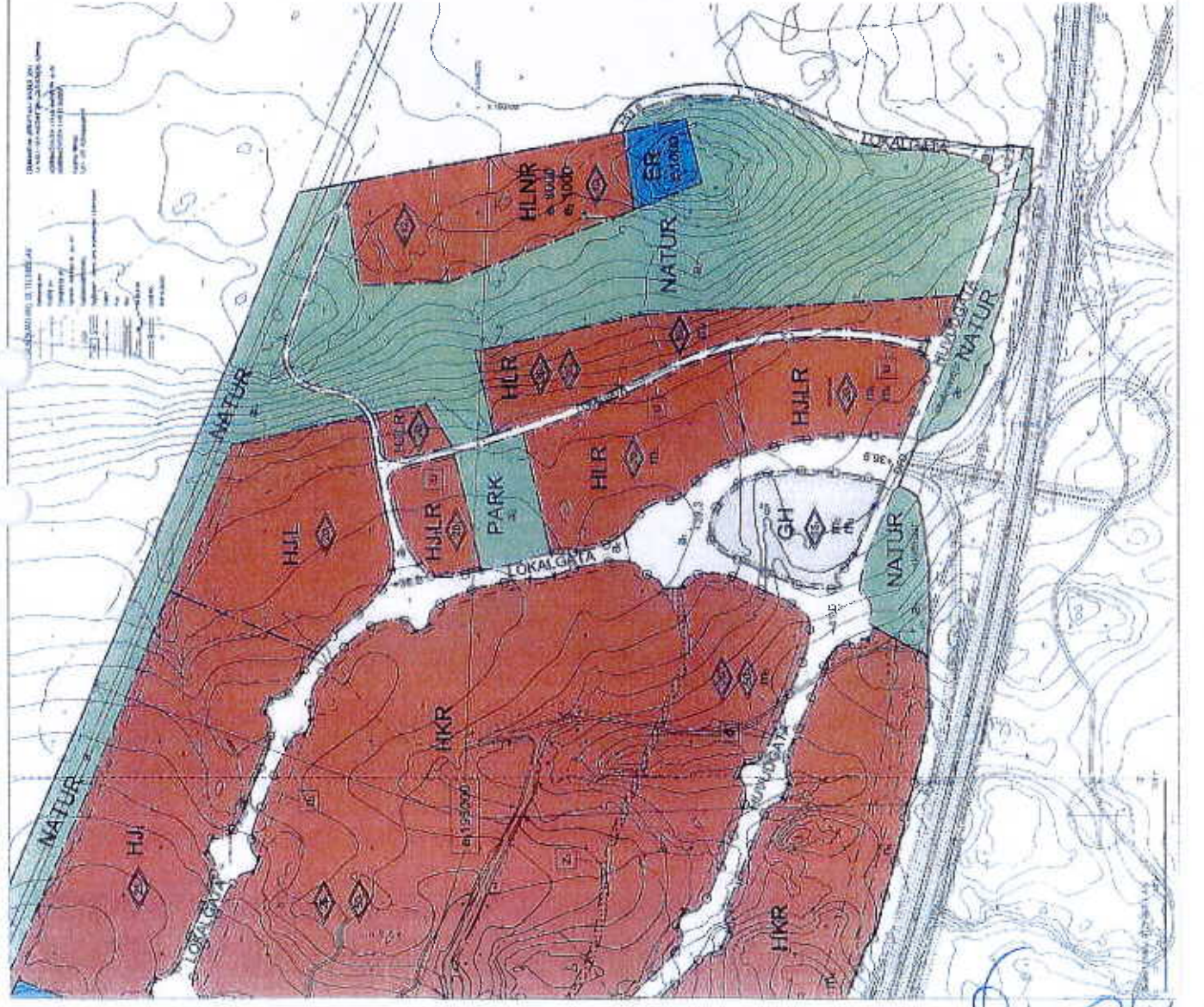
Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen



ANTAGANDEHANDLING
blad 2 (2)

Detailplan för
Rosenkälla Öst, etapp 1
Österåkers kommun, Stockholms län
planeringsområde: Öst 1
planeringsår: 2010-2015

Uppdragsledare	Byrå	Antagningsdatum	17
Uppdragsansvarig	Byrå	Antagningsdatum	17
Uppdragsansvarig	Byrå	Antagningsdatum	17
Uppdragsansvarig	Byrå	Antagningsdatum	17

Handwritten signatures and initials in blue ink.

ÖVERSIKTSKARTER SVARSSKEMA-302
TRAFIKVERKET

TECKENFÖRKLARING

- TRAFIKER
- FRÅN ÖSTERSUND
- KOMMUNGRÄNS
- GRÄNS FÖR VÄGKVALITÄT
- GRÄNS FÖR VÄGPLAN

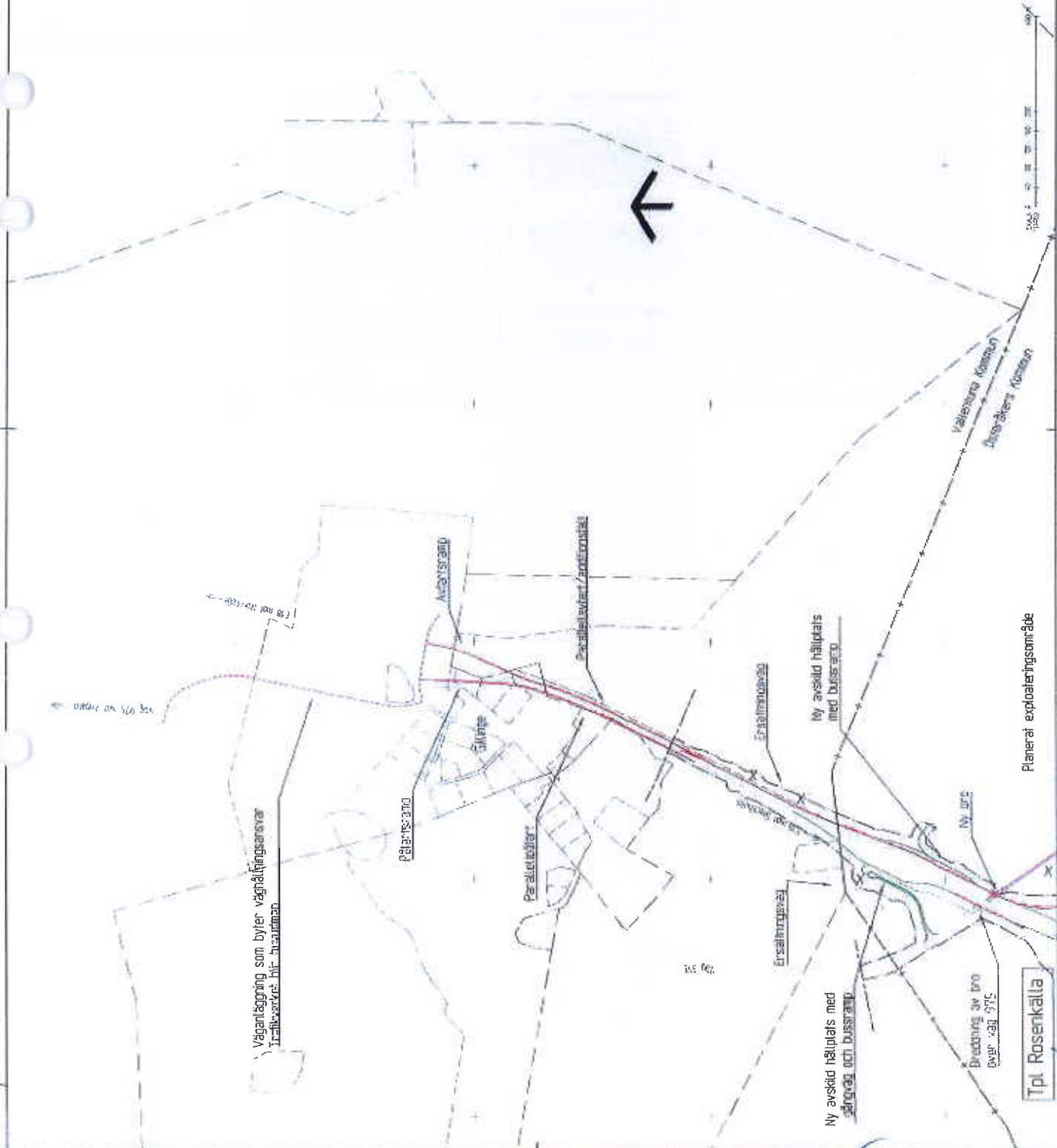
BEHÖRIGHET KOMMUN
KVALITÄTSSKALA

ÖRSÄLLT VAL LÖSNING
VÄG SOM RVS

X

2. Om- och utbyggnad av befintlig trafikplats Rosenkälla. Trafikplatsen kommer att byggas med ytterväggar vid körförändringarna i vägnärheten.
3. Nybyggnad av trafikplats i form av halv-konkret, som står till höger om vägen. Vägen kommer byggas trafikplats.
4. Funktionen av väg 975 ersätts av sekundär genom trafikplats, denna benämns i tecknen och kallas under "Kommungränslös trafikplats".
5. Ny bussställeplats i form av halv-konkret, som står till höger om vägen. Vägen kommer byggas trafikplats.

GENOMFÖRANDEAVTAL	
ÅVS - TILLFÄLLIGA RAMPER I GILLINGE VALLENTUNA KOMMUN	
TRAFIKVERKET	
SWECO	
A. ÅRSBERG	10/2005
A. JÄRN	10/2005
ÖVERSIKTSKARTA	
883837	
BILAGA	



Handwritten signature and initials in blue ink.

Bilaga 10.2

Tabell 2 Tid ersättning

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

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

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

Exempel:

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

FULLMAKT M.M.

Bakgrund och omständigheter

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

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

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

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

Ovanstående omständigheter bekräftas härmed genom undertecknandet nedan.

Befullmäktigande

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

Denna fullmakt gäller till och med den 31 augusti 2014.

Rydboholm den 28 maj 2014



Carl Douglas



