

Exploateringsavtal

Utökning av Värmeverket (Säby 1:7 m.fl.)

Berörda fastigheter: Säby 1:7, del av Hagby 1:3

Parter: Österåkers kommun, Eon Värme Sverige AB samt
Österåkersvatten AB

2021-09-23

Innehåll

§ 1	DETALJPLAN OCH TIDIGARE AVTAL	4
§ 1.1	Detaljplan / Exploateringsområde	4
§ 1.2	Tidigare avtal.....	5
§ 2	MARKÖVERLÅTELSE OCH LANTMÄTERIFÖRRÄTTNINGAR	5
§ 2.1	Marköverlåtelser mellan kommunen och exploatören	5
§ 2.2	Fastighetsbildning	5
§ 2.3	Ledningsrätt.....	6
§ 3	UTFÖRANDE OCH BEKOSTANDE AV ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR	6
§ 3.1	Allmän plats med kommunalt huvudmannaskap	6
§ 3.2	Allmänna, kommunala VA-anläggningar	7
§ 4	UTFÖRANDE OCH BEKOSTANDE AV ÖVRIGA ANLÄGGNINGAR ...	7
§ 4.1	Allmänt om byggnation på kvartersmark.....	7
§ 4.2	Dagvatten	8
§ 4.3	Avfallshantering	8
§ 4.4	Parkering	8
§ 4.5	Ledningar för el, telekommunikationer, fjärrvärme.....	8
§ 4.6	Bullerskydd	9
§ 4.7	Brandvatten	9
§ 5	VILLKOR UNDER BYGGTIDEN/GENOMFÖRANDE	9
§ 5.1	Tidplan	9
§ 5.2	Byggytor och byggetablering	9
§ 5.3	Markföroreningar	10
§ 5.4	Fornlämningar	10
§ 5.5	Byggtrafik och störningar.....	10
§ 5.6	Skador under byggtiden och skydd av befintliga värden	10
§ 6	ADMINISTRATIVA KOSTNADER	11
§ 6.1	Administrativa kostnader	11
§ 7	ÖVRIGT	11
§ 7.1	Tillstånd, lov, godkännanden	11
§ 7.2	Information, marknadsföring	11

§ 7.3	Dröjsmålsränta	11
§ 7.4	Exploatörens garantier.....	12
§ 7.5	Överlåtelse av detta avtal	12
§ 7.6	Ändringar och tillägg	12
§ 7.7	Tvist.....	12
§ 7.8	Giltighet.....	12
	Signaturer	14
	Bilagor.....	15

Exploateringsavtal

för detaljplan Utökning av Värmeverket gällande Säby 1:7 m.fl. i
Österåkers kommun

PARTER

Österåkers kommun (212000-2890), 184 86 Åkersberga, nedan kallad **Kommunen**

E.ON Värme Sverige AB (556146-1814), 205 09 Malmö, som ägare av fastigheten
Säby 1:7, nedan kallad **Exploatören**

Österåkersvatten AB (556482-7946), dotterbolag till Roslagsvatten AB, 184 26
Åkersberga, nedan kallad **ÖSVAB**

BAKGRUND

Detaljplan för utökning av Värmeverket syftar till att möjliggöra för Sandkilsverket att utöka sin värmeproduktion i anslutning till befintligt värmeverk. Den prognostiserade befolkningsökningen i Åkersberga ställer krav på utökad värmeproduktion i framtiden. För att kunna möta den kommande tillväxten krävs en större produktionsanläggning.

Planområdets belägenhet föranleder krav på genomtänkt gestaltning av ny bebyggelse kopplat till upplevelsen av planområdet vid entrén till Åkersberga från vägområdet för väg 276 och Sockenvägen. Målsättningen är att skapa en tydlig positiv identitet för området med en väl gestaltad och sammanhållen miljö samt att skapa en välkomnande entré till Åkersberga.

Detaljplanen ska bidra till att möjliggöra en hållbar bebyggelseutveckling i enlighet med översiktsplanens intentioner.

§ 1 DETALJPLAN OCH TIDIGARE AVTAL

§ 1.1 Detaljplan / Exploateringsområde

Syftet med exploateringsavtalet är ett effektivt och ändamålsenligt genomförande av detaljplan utökning av Värmeverket (Säby 1:7 m.fl.) se **Bilaga 1**. Planområdet omfattas av Säby 1:7 samt del av Hagby 1:3.

Exploatören är ägare till fastigheten Säby 1:7, nedan kallad **Fastigheten**. Exploatören har tecknat en avsiktsförklaring om förvärv av den del av Hagby 1:3 som ingår i planområdet. Förvärvet är villkorat av antagen detaljplan. Efter förvärvet av del av Hagby 1:3 har Exploatören rådighet över hela Exploateringsområdet. Kostnader eller övriga åtaganden relaterat till förvärvet av del av Hagby 1:3 åligger Exploatören.

Exploatören avser att bygga ut det kraftvärmeverk som är beläget inom det område som nedan kallas **Exploateringsområdet**. Exploateringsområdet framgår av plankartan, **Bilaga 2**.

För fullföljandet av åtaganden för genomförande av detaljplanen har parterna träffat detta exploateringsavtal, nedan kallat **Avtalet**.

§ 1.2 Tidigare avtal

Plankostnadsavtal har tecknats mellan Kommunen och Exploatören 2020-05-25 (KS 2019/0205).

Överenskommelse har tecknats mellan Kommunen och Exploatören (2021-08-27) angående fördelning av ansvarstagande och kostnader relaterat till ombyggnation av Sockenvägen – Korsgårdesvägen samt planteringar längs densamma.

Överenskommelsen är villkorad av att detaljplan för Utökning av Värmeverket (Säby 1:7 m.fl.) samt detta avtal godkänns av Kommunfullmäktige genom beslut som senare vinner laga kraft. Detta avtal ersätter i sin helhet tidigare överenskommelse då det vunnit laga kraft.

§ 2 MARKÖVERLÅTELSE OCH LANTMÄTERIFÖRRÄTTNINGAR

§ 2.1 Marköverlåtelser mellan kommunen och exploatören

Exploatören överlåter mark för allmänna platser till kommunen

Exploatören överlåter utan ersättning del av Säby 1:7 i sydvästra hörnet av fastigheten till Kommunens fastighet Runö 7:108. Området är markerat med lila i **Bilaga 3** och är ca 6 kvm stort.

§ 2.2 Fastighetsbildning

Kommunen ska inte ansöka om fastighetsbildning, **Bilaga 4**, till Lantmäteriet i samråd med Exploatören. Ansökan ska innehålla marköverlåtelser i enlighet med § 2.1. Ansökan ska ske snarast efter det att detaljplanen har vunnit laga kraft, dock senast 3 månader efter. Exploatören betalar kostnaderna för lantmäteriförrättningen.

Övriga för exploateringsområdets nödvändiga lantmäteriförrättningar, beställs och bekostas av Exploatören.

§ 2.3 Ledningsrätt

Nybildning av ledningsrätt

Exploatören medger att ledningsrätt upplåts utan ersättning för allmänna VA-anläggningar med tillhörande anläggningar till förmån för ÖSVAB/fastigheten Margretelund 16:95. Ledningsrättens sträckning framgår av **Bilaga 5**.

Exploatören får inte vidta åtgärder som förhindrar eller försvårar tillgängligheten till/inom ledningsområden eller som kan skada anläggningarna inom dessa.

ÖSVAB ansöker om ledningsrätt för allmänna VA-anläggningar. Exploatören svarar för förrätningskostnaderna. Parternas ambition är att reglera ledningsrätten i ett separat markupplåtelseavtal som biläggs ansökan.

Flytt av befintlig ledning

Inom fastigheten finns befintliga ledningar. Del av befintliga ledningar för vatten och avlopp kan behöva flyttas. Om ledningarna flyttas skall även ledningsrätten ändras till ledningarnas nya läge. Exploatören bekostar sådan ledningsomläggning samt ändring av ledningsrätt inom kvartersmark som är nödvändig till följd av exploateringen.

§ 3 UTFÖRANDE OCH BEKOSTANDE AV ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

§ 3.1 Allmän plats med kommunalt huvudmannaskap

Exploatören skall till Kommunen erlægga följande ersättningar:

I Ersättning om 800 000 kronor, utgörande bidrag till Kommunens kostnader för ombyggnation av korsningen Sockenvägen – Korsgärdesvägen, vilken krävs för detaljplanens genomförande. Ersättningen förfaller till betalning, mot faktura, senast 1 månad efter färdigställande, förutsatt att detaljplanen vunnit laga kraft. I det fall färdigställandet sker innan detaljplanen vunnit laga kraft skall ersättningen erläggas, mot faktura, senast 1 månad därefter.

II Exploatören skall erlægga ersättning för Kommunens kostnader för planteringar samt dess anläggande på Kommunens fastighet inom gulmarkerat område i **Bilaga 6**. Exploatören skall stå för de faktiska kostnaderna. Kommunen fakturerar kostnaderna löpande.

III Exploatören skall bekosta projektering, planteringar samt dess anläggande på Kommunens fastighet. Lokalisering för planteringar är markerat med orange färg i **Bilaga 7**. Vegetationen skall överensstämma med den på intilliggande fastighet enligt punkt II. Innan anläggande påbörjas skall godkännande inhämtas från Kommunens Infrastruktur- och anläggningsavdelning.

Kommunen ansvarar för och genomför projektering, upphandling och anläggande av ombyggnation av korsningen (punkt I) samt anläggande av buskar (punkt II).

Exploatören ansvarar för och genomför projektering, upphandling och anläggande av buskar enligt punkt III.

Beloppet i punkt I skall vara fast fram till 2022-12-31. Härefter skall indexreglering ske med konsumentprisindex utgående från december 2022 som basmånad.

Efter genomförande av detta avtal är Exploatören såsom ägare till Fastigheten befriad från gatukostnadsersättning kopplad till detaljplanen.

§ 3.2 Allmänna, kommunala VA-anläggningar

ÖSVAB i egenskap av huvudman för den allmänna VA-anläggningen, ansvarar för att upprätta förbindelsepunkt samt att VA-ledningar byggs och flyttas inom Exploateringsområdet. Förbindelsepunkt upprättas för varje fastighet inom exploateringsområdet.

Exploatören ska till betalning erlægga:

- a) anläggningsavgifter för vatten och avlopp enligt gällande taxa vid tidpunkten för meddelande av förbindelsepunkt. Lägenhetsavgift erläggs löpande vartefter bygglov meddelas enligt då vid varje tidpunkt gällande VA-taxa.
- b) anläggningsavgifter motsvarande ÖSVABs kostnader för bland annat samordning, granskning och kontroll i samband med genomförandet av denna exploatering. Ersättning utgår enligt vid varje tidpunkt gällande Österåkers kommuns plan- och bygglovstaxa.
- c) anläggningsavgift motsvarande för förrättningskostnader enligt punkt § 2.3 samt övriga nödvändiga externa kostnader.
- d) ersättning för ÖSVABs kostnader för flytt och/eller förstärkning eller andra nödvändiga åtgärder relaterat till befintlig VA-anläggning som krävs för att möjliggöra exploateringen.

Belopp under punkt a-c ovan erläggs med moms, belopp under d) erläggs som kostnadsersättning utan moms.

§ 4 UTFÖRANDE OCH BEKOSTANDE AV ÖVRIGA ANLÄGGNINGAR

§ 4.1 Allmänt om byggnation på kvartersmark

Exploatören ansvarar för att utbyggnaden på kvartersmark under pågående arbete utformas så att arbetsverksamma inom området kan nå allmän plats.

Ny infart till Exploateringsområdet skall tillskapas från Korsgärdesvägen. Exploatören ansvarar för och bekostar projektering och genomförande. Innan anläggande påbörjas skall skriftligt godkännande av infartens utformning inhämtas från Kommunens

trafikenhet. Exploatören ansvarar vidare för att nödvändiga tillstånd och bygglov söks hos berörd myndighet eller verksamhet.

Exploatören ansvarar för och bekostar projektering och genomförande av anslutnings- och återställandearbeten som behöver göras på intilliggande fastigheter som en följd av Exploatörens bygg- och anläggningsarbeten. För åtgärder utanför Fastigheten ska projektering och återställande utföras i samråd med berörd fastighetsägare.

Byggnader och anläggningar på kvartersmark ska i huvudsak utformas i enlighet med det som beskrivs i plan- och genomförandebeskrivningen, **Bilaga 1**, på sidorna 7-17. På grund av byggnationens dominerande storlek och synliga läge skall stor vikt läggas vid utformning av tillbyggnaderna för att tillförsäkra en kvalitativ och hållbar stadsbild. Placering, volym och gestaltning skall anpassas efter områdets förutsättningar.

I syfte att säkerställa byggnationens överensstämmelse med planhandlingarnas intention avseende gestaltning ska Exploatören på eget initiativ samråda med Kommunens exploateringsenhet innan ansökan om bygglov inlämnas till Kommunens bygglovsenhet.

Utbygganden beräknas kunna påbörjas senast två år efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Utbyggnaden av det nya värmeverket beräknas ta ett år och ambitionen är att det ska tas i bruk år 2022.

§ 4.2 Dagvatten

Exploateringsområdet ingår i Kommunens verksamhetsområde för dagvatten. Exploatören ansvarar för anläggande samt drift och underhåll av anläggningar för dagvattenhantering inom kvartersmark. Avrinning av dagvatten ska fördröjas, reduceras och renas inom kvartersmark i enlighet med planhandling, **Bilaga 1**, och den framtagna dagvattenutredningen, se **Bilaga 8**.

§ 4.3 Avfallshantering

Vägar på kvartersmark och inom fastigheter ska anläggas så att de är farbara med sedvanliga avfallsfordon fram till avfallsutrymmen. Vidare ska det finnas tillräcklig yta i anslutning till avfallsutrymme för att vända avfallsfordon.

§ 4.4 Parkering

Erforderlig parkering för fordon ska av Exploatören anordnas inom kvartersmark.

§ 4.5 Ledningar för el, telekommunikationer, fjärrvärme

Exploatören ska i samråd med ledningssägare och berörda kommunala förvaltningar svara för samordning av ledningsdragning och de eventuella ledningsflyttar som krävs för exploaterings genomförande. Exploatören bekostar sådan ledningsomläggning inom kvartersmark som är nödvändig till följd av exploateringen.

Befintliga anläggningar ska hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden.

§ 4.6 Bullerskydd

Bullerskydd på kvartersmark

Exploatören ansvarar för att bygga ut och bekosta de bullerskydd som krävs för att möjliggöra exploateringen av området.

§ 4.7 Brandvatten

Exploatören skall beakta tillgången på brandvatten vid projektering och genomförande. Projektering skall göras med hänsyn till Storstockholms Brandförsvars, SSBF, ”Vägledning vid utformning av system för brandvattenförsörjning från brandposter, alternativsystem och branddammar”(VL 2014-12

Brandvattenförsörjning). Exploatören, eller av denne anlitate konsulter, skall vid behov samråda med SSBF.

Exploatören åtar sig att bekosta alla eventuella ändringar av befintligt brandvattenförsörjningssystem inom Exploateringsområdet som exploateringen kräver.

§ 5 VILLKOR UNDER BYGGTIDEN/GENOMFÖRANDE

§ 5.1 Tidplan

Den preliminära tidplanen nedan kan komma att påverkas av oförutsägbara händelser. Parterna ska fortlöpande gemensamt revidera tidplanen vid behov. Om någon part ser att en avvikelse sker eller riskerar att ske mot huvudtidplanen ska övriga parter informeras om detta utan fördröjning.

- Exploatören skall ansöka om bygglov i enlighet med detaljplan senast 3 månader efter att detaljplanen vunnit laga kraft.
- Marköverlåtelse och ansökan om fastighetsbildningsåtgärd skall ske skyndsamt, dock senast 3 månader, efter att detaljplanen vunnit laga kraft.
- Exploatören skall tillse att den nya infarten till Exploateringsområdet från Korsgärdesvägen är anlagd och körbar senast mars 2022.

§ 5.2 Byggytor och byggetablering

Etablering för Exploatörens entreprenör/-er ska i första hand ske inom kvartersmark.

Upplåtelse av allmän plats för byggetablering kräver polistillstånd och debiteras enligt taxa.

Exploatören förbinder sig att i god tid före byggstart samråda med Kommunen om vilka ytor som behövs för bygget och byggetablering och under hur lång tid dessa behövs.

Exploatören svarar för samtliga kostnader för etableringsytorna.

§ 5.3 Markföreningar

Exploatören ansvarar för eventuella kompletterande markmiljöutredningar samt har kostnadsansvaret för sanering av de markföreningar som erfordras för genomförande av detaljplanen.

Om markföreningar påträffas i samband med utbyggnad av allmän plats (ombyggnation av korsningen Sockenvägen – Korsgärdesvägen samt plantering av vegetation) ansvarar Kommunen för anmälan till berörd tillsynsmyndighet. Eventuella merkostnader som hantering av dessa kan medföra, och som ej ryms inom den fasta kostnaden enligt § 3.1 punkt I, faktureras Exploatören.

§ 5.4 Fornlämningar

Om fornlämningar påträffas i samband med utbyggnad av kvartersmark ansvarar Exploatören för anmälan till länsstyrelsen och bekostar de åtgärder som de kan kräva.

Om fornlämning påträffas i samband med utbyggnad av allmän plats (ombyggnation av korsningen Sockenvägen – Korsgärdesvägen samt plantering av vegetation) ansvarar Kommunen för anmälan till länsstyrelsen. Eventuella merkostnader som hantering eller åtgärd av dessa kan medföra, och som ej ryms inom den fasta kostnaden enligt § 3.1 punkt I, faktureras Exploatören.

§ 5.5 Byggtrafik och störningar

Byggtrafik till och från Exploateringsområdet ska ske så att störningarna begränsas i möjligaste mån. Exploatören ska särskilt redovisa trafikavstängningar och andra åtgärder som påverkar nyttjande av allmän plats. Hänsyn ska tas till säkra och funktionella allmänna gång- och cykelstråk, busshållplatser mm under byggtiden. Exploatören ansvarar för och bekostar upprättande av trafikordningsplaner samt säkerställer att dessa görs och godkänns av Kommunens trafikenhet i god tid innan avstängning. Ansökan görs via RosyWeb, vilken hittas på Kommunens hemsida.

§ 5.6 Skador under byggtiden och skydd av befintliga värden

Kommunen och Exploatören ansvarar för återställande av skador på den andra partens egendom. Innan skada åtgärdas ska godkännande inhämtas från drabbad part. Drabbad part har rätt att på bekostnad av den som orsakat skada själv reparera skadan.

Parterna ska överenskomma om de etableringsområden som byggande inom Fastigheten respektive allmän plats (ombyggnation av korsningen Sockenvägen – Korsgärdesvägen samt plantering av vegetation) kommer att behöva. Den part som

behöver åtkomst till mark utanför sitt etableringsområde ska inhämta tillstånd från markägaren.

Innan byggstart ska parterna gemensamt inspektera markanläggningar, träd och annan vegetation inom och invid etableringsområdena. Kommunen kallar till inspektionen. Vid denna inspektion ska status och eventuella skyddsåtgärder säkerställas.

Krävs sprängarbeten ska dessa särskilt riskbedömas, planeras och utföras så att skador på grund av sprängning förebyggs.

§ 6 ADMINISTRATIVA KOSTNADER

§ 6.1 Administrativa kostnader

Kommunen kommer att fakturera Exploatören för Kommunens arbete med projektstyrning och uppföljning av frågor kopplade till plangenomförandet och detta avtal. Detta innefattar ersättning för Kommunens verkliga kostnader för upphandling, projektering, byggledning, samordning, utbyggnad, besiktning samt Kommunens interna administrationskostnader (t.ex. projektledning, samordning och granskning) i samband med projektet och utbygganden av de allmänna anläggningarna.

Kommunen debiterar Exploatören enligt löpande räkning mot redovisade timlistor enligt vid varje tidpunkt gällande Österåkers kommuns plan- och bygglovstaxa. Timpriser är exklusive moms. Ersättningen ska erläggas efter fakturering från Kommunen.

§ 7 ÖVRIGT

§ 7.1 Tillstånd, lov, godkännanden

Exploatören ansvarar för att erforderliga tillstånd, lov och godkännanden söks och följs.

§ 7.2 Information, marknadsföring

Exploatören förbinder sig att utan kostnad för Kommunen kontinuerligt informera allmänheten med skyltar om pågående byggnadsarbeten och andra arbeten som har samband med genomförandet av detaljplanen.

§ 7.3 Dröjsmålsränta

Erlägger inte Exploatören ersättningar enligt detta och tillhörande avtal i rätt tid utgår dröjsmålsränta motsvarande en räntesats som med åtta (8) procentenheter överstiger Sveriges Riksbanks vid varje tidpunkt gällande referensränta.

§ 7.4 Exploatörens garantier

I och med undertecknandet av detta avtal garanterar Exploatören att:

1. Exploatören har erforderlig befogenhet och behörighet för att ingå detta avtal och att detta avtal och alla andra tillhörande dokument som ingår av Exploatören, vid verkställande av desamma kommer att utgöra giltiga och bindande förpliktelser för Exploatören i enlighet med varje avtalsvillkor och bestämmelser.
2. Verkställandet av Avtalet och fullgörandet av Exploatörens förpliktelser under detta avtal inte kommer att strida mot Exploatörens bolagsordning eller något annat för Exploatören grundläggande dokument.
3. Exploatören har erforderligt kapital för att kunna genomföra exploateringen enligt detta avtal och
4. Exploatören inte är medveten om några omständigheter eller faktorer som berättigar Exploatören att framställa anspråk på grund av kontraktsbrott enligt detta avtal mot Kommunen.

§ 7.5 Överlåtelse av detta avtal

Exploatören ska, om Kommunen och ÖSVAB anser nödvändigt, i samband med överlåtelse av hela eller del av Fastigheten till annan part tillse att tillräcklig säkerhet utställs. Kommunen avgör vad som utgör tillräcklig säkerhet.

Exploatören får efter Kommunens och ÖSVABs skriftliga medgivande frånträda hela eller delar av detta avtal genom att överlåta tillämpliga delar på den nya ägaren.

§ 7.6 Ändringar och tillägg

Ändringar och tillägg till detta avtal ska upprättas skriftligen och undertecknas av samtliga parter.

§ 7.7 Tvist

Tvist rörande tolkning eller tillämpning av detta avtal ska avgöras av svensk allmän domstol på Kommunens hemort.

§ 7.8 Giltighet

Detta exploateringsavtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt för någondera parten om inte

dels Kommunfullmäktige antar detaljplanen senast 2022-06-30 i huvudsaklig överensstämmelse med förslaget för Exploateringsområdet, genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels Kommunfullmäktige godkänner Avtalet senast 2022-06-30 genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels ÖSVAB, före Kommunfullmäktiges beslut om antagande av Detaljplanen,
godkänner Avtalet i tillämpliga delar genom att underteckna detsamma.

Signatursida följer

Signaturer

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

Ort och datum _____

För Österåkers kommun

Ort och datum _____

För E.ON Värme Sverige AB

Ort och datum _____

För Österåkersvatten AB

Bevittnas:

Bevittnas:

Bilagor

Exploateringsavtalet utgörs av detta exploateringsavtal (detta dokument) samt följande bilagor:

- Bilaga 1 Plan- och genomförandebeskrivning kopplat till detaljplanen (bilägges ej)
- Bilaga 2 Plan- och illustrationskarta för detaljplanen (bilägges ej)
- Bilaga 3 Fastighetskarta (*med markering av marköverföringar mellan kommun och exploatör*)
- Bilaga 4 Ansökan och överenskommelse av fastighetsreglering
- Bilaga 5 Karta med markerad ledningsrätt
- Bilaga 6 Ritning vegetation punkt II
- Bilaga 7 Lokalisering vegetation punkt III
- Bilaga 8 Dagvattenutredning