

Tjänsteutlåtande

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Fredrik Nestor

Datum 2014-10-15

Dnr KS 2014/0291-251

Till Kommunstyrelsen

Exploateringsavtal för Valsättra del 1

Beslutsförslag

Kommunstyrelsen föreslår Kommunfullmäktige besluta

Att exploateringsavtal för Valsättra del 1 **godkänns**.

Bakgrund

Kommunfullmäktige godkände 2005-12-19 "Svinninge planprogram" och "Svinninge – översiktlig MKB" som underlag för vidare detaljplaneläggning i området. Detaljplaneläggningen av Valsättra del 1, liksom för hela Svinninge, syftar till att underlätta den pågående omvandlingen från fritidsboende till permanentboende och möjliggöra, av fastighetsägarna efterfrågade, avstycknings- och utbyggnadsmöjligheter. Vidare är planläggningen en förutsättning för utbyggnad av allmänt VA system i Svinninge.

Detaljplanen för Valsättra del 1 redovisar friliggande småhusbebyggelse, radhus och nya gator. Planområdet omfattar idag 12 fastigheter och detaljplaneförslaget möjliggör en utbyggnad om 60 villor/parhus och 24 radhus.

Genom KS beslut Dnr. KS 2014/0097-253 har kommunen godkänt att dess markinnehav inom detaljplanen försäljs.

Förvaltningens slutsatser

Ett exploateringsavtal har tagits fram med Valsättra Exploaterings AB som exploatör. Detaljplanen har enskilt huvudmannaskap och kommunen överlåter samtliga av sina åtaganden som fastighetsägare till exploatören i och med avtalets undertecknande. Avtalet reglerar utbyggnad av samtliga tillkommande byggträtter inom detaljplanen. Avtalet är ett trepartsavtal med Österåkersvatten AB som tredje part för att reglera principer och kostnader i samband med utbyggnaden av planområdet, t ex för VA-anläggningar.

Bilagor

Exploateringsavtal för Valsättra del 1 med underbilagor.



Kent Gullberg

Samhällsbyggnadschef



Viveca Larsson

Plan- och exploateringschef

EXPLOATERINGSAVTAL

Valsättra del 1

Svartgarn 2:103,2:179, 2:180, 2:181 och 2:341 samt Svinninge 7:194

Bilagor:

Bilaga A Karta över exploateringsområdet

Bilaga B Detaljplan samt illustrationsplan, biläggs ej

Bilaga C VA-plan

Bilaga D Gatuplan

Bilaga E Ansökan om ledningsrätt

EXPLOATERINGSAVTAL

Mellan Österåkers kommun, nedan kallad **Kommunen**, Österåkersvatten AB (org.nr 556482-7946) (dotterbolag till Roslagsvatten AB), nedan kallat **ÖSVAB**, och ägaren till fastigheten Svartgarn 2:103,2:179, 2:180, 2:181 och 2:341 som företräds av bolaget Valsättra Exploaterings AB nedan kallad **Exploatören**, (org. nr 556940-6654) har träffats följande avtal om exploatering av område ingående i detaljplan för Valsättra.

Området, nedan kallat **exploateringsområdet**, har på **bilaga A** markerats med röd begränsningslinje.

§ 1. Förutsättningar, giltighet

Detta avtal träder i kraft under förutsättning

- dels att kommunfullmäktige genom beslut, som senare vinner laga kraft, godkänner avtalet,
- dels att kommunfullmäktige genom beslut, som senare vinner laga kraft, antar detaljplanen för exploateringsområdet huvudsakligen i överensstämmelse med förslaget, **bilaga B**,
- dels att ÖSVAB, före kommunens beslut om antagande av plan, godkänner detta avtal i tillämpliga delar.

Uppfylls ej någon av ovanstående förutsättningar träder inte avtalet i kraft, och ingen av parterna skall vara ersättnings- eller skadeståndskyldig mot den andra parten.

§ 2. Genomförande, fastighetsbildning

Exploatören åtar sig att ansöka om fastighetsbildning i huvudsaklig överensstämmelse med det förslag till tomtindelning som redovisas i upprättad detaljplaneillustration, varvid exploateringsområdet fullt utbyggt inrymmer 61 villor/parhus samt 24 radhus. Utbyggnaden av gata inom kvartersmark förutsätter inrättande av gemensamhetsanläggningar. För de fall gemensamhetsanläggningar för VA behöver inrättas måste detta godkännas av Ösvab innan fastighetsbildning.

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

§ 3. Elförsörjning

Vid exploaterings anslutning till eldistributionsnätet skall exploatören följa el-distributörens anvisningar.

Om Exploatören inom exploateringsområdet behöver ändra eller flytta befintliga elledningar förbinder sig Exploatören att bekosta erforderliga arbeten

§ 4. Åtagande allmänna och gemensamma anläggningar

Exploatören åtar sig att bekosta och ansvara för projektering och utbyggnad av allmänna VA-anläggningar, dagvattensystem samt lokalgata inom exploateringsområdet enligt **Bilaga C** och **Bilaga D**.

Områdets anslutningspunkter för vatten och spillvatten anläggs enligt av ÖSVAB godkänd bygghandling. Exploatören kan efter överenskommelse med ÖSVAB ändra anslutningspunkternas läge. Exploatören skall ersätta ÖSVAB för samtliga merkostnader ÖSVAB har för flytt av anslutningspunkters läge för vatten och spillvatten.

Det allmänna va-ledningssystemet samt gata för exploateringsområdet skall projekteras och utföras i enlighet med vid varje tidpunkt gällande Roslagsvattens VA-standard eller motsvarande

Exploatören ska av ÖSVAB skriftligt beställa anläggandet av de allmänna anläggningar som behövs för exploateringen genomförande, det vill säga anslutningspunkter mot Svinningevägen enligt bilaga C. ÖSVAB förbinder sig att färdigställa dessa inom 24 månader efter mottagen skriftlig beställning.

Handlingar över erforderliga anläggningsetapper skall successivt och i god tid före arbetenas påbörjande överlämnas till ÖSVAB för skriftligt godkännande inom tre veckor från överlämnandet. ÖSVAB:s godkännande befriar inte Exploatören från ansvaret för handlingarnas riktighet. ÖSVAB äger rätt att efter skriftlig anmälan utan kostnad avbryta pågående exploateringsarbete i avvaktan på att godkända arbetshandlingar inkommer.

ÖSVAB och Österåkers kommun äger på exploatörens bekostnad rätt att, med obegränsad tillgång till arbetsplatsen, utföra kontroll under byggtiden.

För arbetet gäller bestämmelser enligt ABT 06. Exploatören åtar sig det ansvar, inklusive funktionsansvar och garantiansvar, som enligt ABT 06, som en entreprenör gentemot en beställare (åvilar såväl byggherre som exploatör).

Under hela byggtiden skall exploatören tillse att trafik på angränsande vägar inom och i anslutning till exploateringsområdet kan ske på ett trafiksäkert sätt och att erforderliga skyddsåtgärder vidtas för undvikande av skada på liv och egendom.

§5 Besiktningar

Funktionsprov ska utföras och bekostas av exploatören före anmälan om förbesiktning respektive slutbesiktning. Förbesiktning respektive slutbesiktning skall utföras på fullt färdiga anläggningar (vägar skall vara asfalterade). Exploatören skall senast två veckor före förbesiktning respektive slutbesiktning kalla till försyn på färdiga exploateringsanläggningar. Besiktning enligt ovan skall inte utföras under tiden december – april om inte väderförhållandet tillåter att besiktning genomförs. Exploatören skall till ÖSVAB i samband med anmälan till slutbesiktning överlämna relationshandlingar.

Relationsritningarna skall levereras digitalt i AutoCAD-format i RH 2000 samt Sweref 99.

Exploatören garanterar att ingen inflyttning sker innan förbesiktning respektive slutbesiktning av allmänna VA-anläggningar är avslutad och godkänd.

Exploatören bekostar samtliga besiktningar.

§ 6. Kommunens markinnehav Svinninge 7:194

Kommunen äger fastigheten Svinninge 7:194. Del av Svinninge 7:194 ligger inom exploateringsområdet. Kommunen har träffat avtal om försäljning av de delar av fastigheten Svinninge 7:194 som ligger inom exploateringsområdet och försäljningen är villkorad av att detaljplanen Valsättra del 1 vinner laga kraft. Kommunen har inga förpliktelser eller åtagande för att genomföra detaljplanen och kommunens förpliktelser och åtagande har övertagits av Exploatören.

§ 7. Ledningsrätt m.m.

Exploatören, i egenskap av ägare till Svartgarn 2:103,2:179, 2:180, 2:181 och 2:341 och Svinninge 7:194 upplåter till förmån för ÖSVAB rätt att inom samt i anslutning till exploateringsområdet utan ersättning för all framtid bibehålla ledningar och tillhörande anordningar för vatten, spillvatten samt pumpstationer med den placering som markerats på bilagd VA-plan **bilaga C**.

Ansökan om ledningsrätt framgår av **Bilaga E**.

Om exploatören överlåter fastighet inom exploateringsområdet och rättigheten 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 upplåtelser.

§ 8. Avgifter och betalningsföreskrifter

Exploatören skall till kommunen erlægga följande ersättningar:

- a) En ersättning till kommunen om 850 000 kronor utgörande bidrag till kostnader för kommunala externa exploateringsanläggningar och kontroll m.m. Ersättningen förfaller till betalning en månad efter det att detaljplan för exploateringsområdet antagits genom beslut som vinner laga kraft.

Exploatören ansvarar för att ÖSVAB erhåller följande ersättningar:

- b) Anläggningsavgift (enligt ÖSVAB gällande VA-taxa motsvarande § 5.1 a,c,d) i form av exploateringsbidrag utgörs av den faktiska kostnaden för utbyggnad av de allmänna VA-anläggningarna i exploateringsområdet, inklusive ÖSVABs administrativa kostnader. Dessa kostnader är kalkylerade till 7 300 000 kr. Anläggningsavgiften faktureras av ÖSVAB efter godkänd slutbesiktning av de allmänna VA-anläggningarna inom exploateringsområdet. En månad efter godkänd slutbesiktning av de allmänna VA-anläggningarna inom exploateringsområdet köper ÖSVAB dessa för den faktiska kostnaden enligt ovanstående beskrivning (kalkylerad till 7 300 000Mkr).

- c) Anläggningsavgift för nyttan att vara en del i huvudanläggningen (enligt ÖSVABs gällande VA-taxa §5.8) för hela exploateringsområdets alla byggrätter enligt illustrationsplan daterad 2014-08-25 (**bilaga b**). Avgiften kan i sin helhet faktureras, enligt vid tidpunkten gällande VA-taxa, en månad efter det att exploateringsområdets anslutningspunkt har anlagts. Enligt 2014 års va-taxa skulle den sammanräknade huvudanläggningsavgiften för exploateringsområdets 75 byggrätter (61 friliggande hus och 24 radhus) bli $(35200*61)+(35200*0,8*24)=2\ 823\ 040$ kr

I och med § 8 ska fastigheterna inom exploateringsområdet anses ha erlagt hela den anläggningsavgift som ÖSVAB eljest skulle ha uttagit för den bebyggelse som detta avtal omfattar.

Samtliga kostnader som ska erläggas till ÖSVAB är angivna exklusive moms, fakturering sker inkl moms.

Exploatören bekostar de övriga allmänna och gemensamma anläggningar inom exploateringsområdet som erfordras för detaljplanens genomförande och ska efter godkänd slutbesiktning överlämna sådan anläggning till berörd huvudman.

§ 9. Överlåtelse

Detta avtal får inte av Exploatören utan kommunens skriftliga medgivande överlåtas på annan.

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

Åkersberga 2014-

Åkersberga 2014-

ÖSTERÅKERS KOMMUN

ÖSVAB

.....
Michaela Fletcher Sjöman
Kommunstyrelsens ordförande

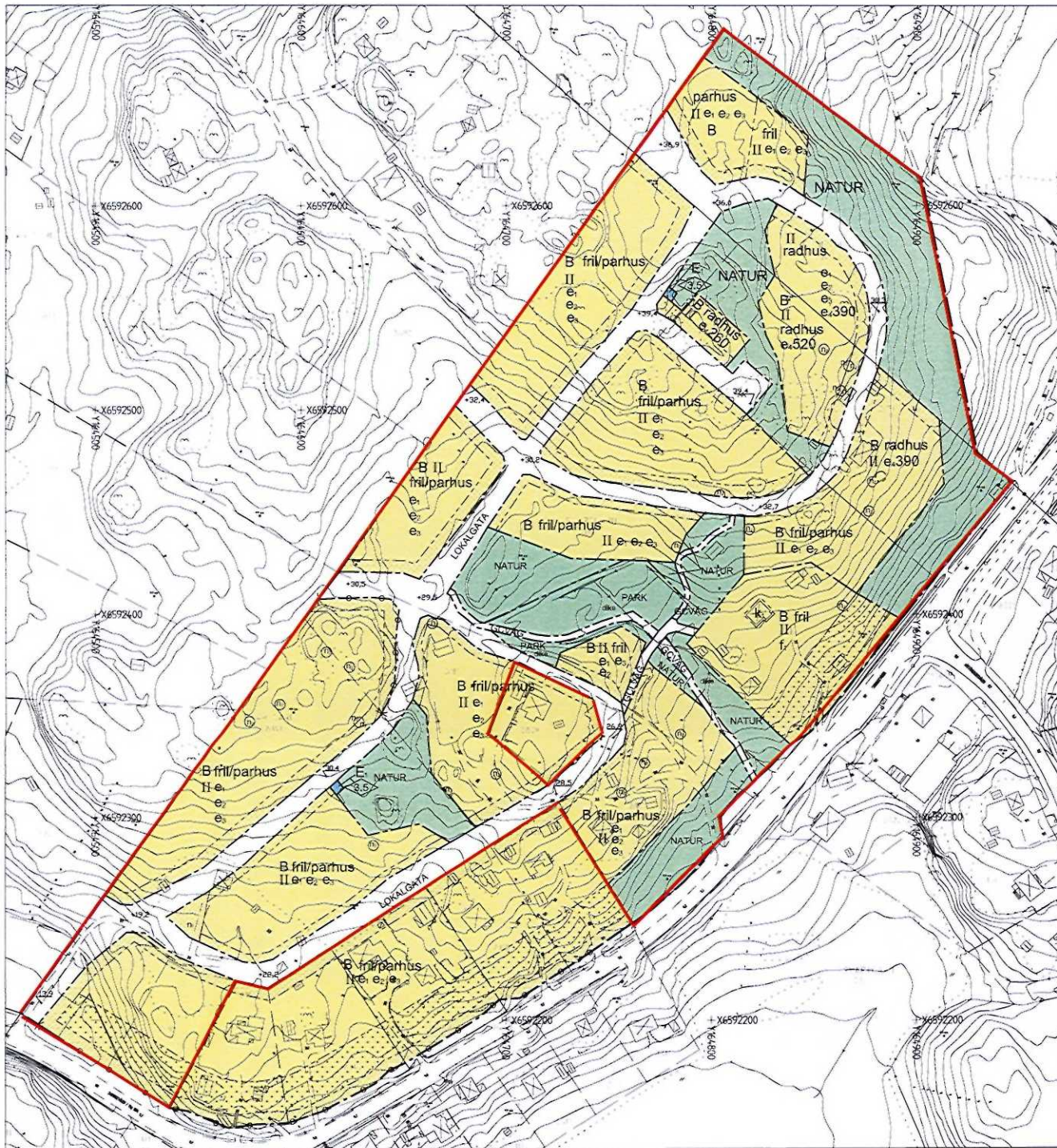
.....
Mikael Medelberg
Verkställande direktör

.....
Viveka Larsson
Plan- och Exploateringschef

Stockholm 2014-

Valsättra Exploaterings AB

.....



PLANKARTA MED BESTÄMMELSER

Till detaljplanen hör:

- Plankarta och planbestämmelser
- Illustrationsplan
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSER

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenkapsgrens

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

- LOKALGATA** Lokalgata
- ÖSVÄG** Gång-, cykel- och begränsad lokalgata
- ÖCVÄG** Gång- och cykelväg
- PARK** Anlagd park
- NATUR** Naturområde

Kvartersmark

- B** Bostäder
- E** Tjänst- anläggning

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

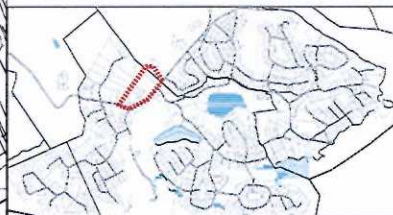
Öppet skilja för dagvatten

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

- Minsta täthetsgrad är 0,75 kvm per bostadsenhet
- Största byggnadsareal för bostadsenhet är 15% av kottarean dock max 180 kvm. Komplementbyggnad och brutrymman får däremot uppföras med max 35 kvm byggnadsareal.
- Terrass om max 25 kvm byggnadsareal får uppföras utöver tillåten byggnadsareal för bostadsenhet och komplementbyggnad
- Största totala byggnadsareal. Utöver det får komplementbyggnader för omsätts gemensamma behov uppföras om 20 kvm

BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Byggnad får inte uppföras
- Marken får endast bebyggas med uthus och komplementbyggnad
- Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar



Orienteringskarta

GRÄNKKARTANS BETECKNINGAR

- Talvgräns
- Fästningsgräns
- Servitut, servitutsgräns, gräns
- Fästningsgräns
- Byggnads- och begränsningsgräns
- Staket
- Väg
- Över
- Under
- Utsättning
- Staket

DRAGKARTAN ÄR UPPRÄTTAD I APEKST 20K AV MÄTNINGEN I STADSKARTAN ÖSTERÅKER

KODSYSTEM I PLAN: SÄKER 10 000
KODSYSTEM I HÖJD: 000 000

Katrina Nilsson
Kart- och vägmätare



Skala 1:1000 (1:2000 i A2)

Bilaga A

MARKENS ANORDNANDE

Markens höjd får inte ändras mer än 1 meter från grundkartans höjder

Kvartersmark läges än lokalgata som förbjuder fastigheten får dock fyllas upp till planens nivå inom 8 meter från gräns till gatan

Ny bebyggelse ska anpassas efter terrängen. Se planbeskrivningen, gestaltungsprogram samt sad och vägledning för byggnaden i Österåker.

n Större marknivåändringar än 1 meter är tillåtet från grundkartans höjder

ti Tidstätt för inte tillåts

Körstråk in- eller utstätt för inte ändras

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Minsta tillåtna täthetsgrad är 0,75

Den ekvivalenta ljudnivån 55 dBA inte får överskridas vid bostadsfasad, och att 55 dBA ekvivalent- respektive 70 dBA maximalnivå inte får överskridas på uteplats

Högsta byggnadshöjd i meter

ii Högsta antal våningar. Där southerbjörnyttning utförs får även vind breddas och luckor anläggas utöver angivna byggnadshöjd

Högsta byggnadshöjd på huvudbyggnad i en våning är 4,5 meter och för två våningar 7,0 meter. Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnad är 3,0 meter

iii Friliggande hus får uppföras. Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 meter och komplementbyggnad 2 meter från fasthetsgräns

parhus Parhus får uppföras. Komplementbyggnad får sammanbyggas vid en sida av fasthetsgräns. Huvudbyggnad ska för övrigt placeras på planens minst 4,0 meter och komplementbyggnad 2 meter från fasthetsgräns

iv Parhus Friliggande hus och parhus får uppföras. Komplementbyggnad får sammanbyggas vid en sida av fasthetsgräns. Huvudbyggnad ska för övrigt placeras på planens minst 4,0 meter och komplementbyggnad 2 meter från fasthetsgräns

v radhus Endast radhus får uppföras med en största byggnadsareal om 80 kvm per bostad

vi Tillkommande bebyggelse ska utformas så att den passar in i den befintliga kulturmiljön

vii Kulturstoriskt intressant byggnad. Karaktärstrag och värden skall särskilt beaktas vid ändring, om- eller tillbyggnad. Se planbeskrivning samt PÅS- och vägledning vid byggnad i Österåker

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandeböcker är 10 år från den dag planen vinner laga kraft

Marklov krävs för fällning av träd med en stamdiameter över 5,4m vid en höjd över marken på 1,4 m (motvarande brösthöjd)

Kommunen är inte huvudman för allmän plats

ANTAGANDEHANDLING

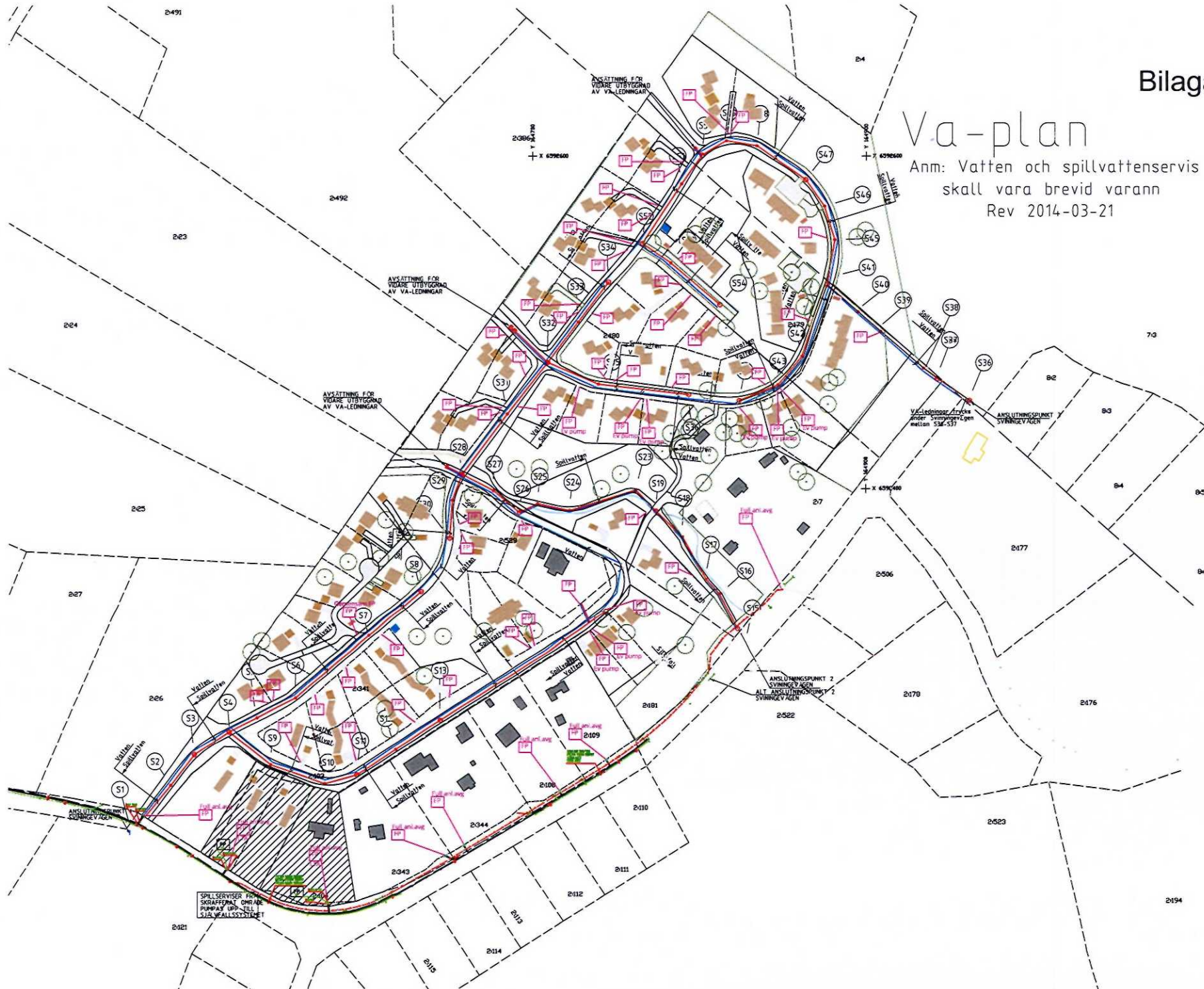
Detaljplan för
VALSÄTTRA DEL 1
Österåkers kommun, Stockholms län
Upprättad den 31 oktober 2013, enligt PBL (1987:10)
Rev: 25 augusti 2014

Lars Elmstedt Stadsarkitekt	Fredrik Mueffing Planeringsarkitekt	Maria Westerstahl Landskapsarkitekt
Antagandets Datum	Laga kraft	Genomförandeböcker skickas
Instans	KF	Plan nr

Bilaga C

Va-plan

Anm: Vatten och spillvattenservis
skall vara brevid varann
Rev 2014-03-21



Ansökan om ledningsrätt

Kommun: Österåker

Bilaga E

Parter:

1. Österåkeravatten AB, 556482-7946, Sågvägen 2, 18486 Österåker
2. Svartgarn 2:103, AB Svartgarn i Österåker, 556703-1397, Box 27244, 10253 Stockholm
3. Svartgarn 2:179, Tomten 2:179 AB, 556826-3916, Havsuddsvägen 10, 18492 Åkersberga
4. Svartgarn 2:180, Svavelsö Invest AB, 556734-0590, c/o Nantes Husdesign AB, Sågvägen 19, 18440 Åkersberga
5. Svartgarn 2:180, Ingemar Widegren, 370306-5536, Mörbyhöjden 21, 18232 Danderyd
6. Svartgarn 2:181, Ivar Verner, 470521-0112, Kärlekstigen 2, 19251 Sollentuna
7. Svartgarn 2:181, Tommy Nilsson, 500227-1731, Svinningevägen 88, 18492 Åkersberga
8. Svartgarn 2:341, AB Svartgarn i Österåker, 556703-1397, Box 27244, 10253 Stockholm
9. Svinninge 7:194, Österåkers kommun, EA-enheten, 18486 Åkersberga

Parterna överenskommer härigenom om följande:

1.

Österåkersvatten AB ansöker om ledningsrätt för de områden inom detaljplanen för Valsättra del som är markerade i bifogad kartskiss.

Part 2-9 upplåter till förmån för Österåkeravatten AB rätt att inom samt i anslutning till exploateringsområdet utan ersättning för all framtid bibehålla ledningar och tillhörande anordningar för vatten, spillvatten samt pumpstationer med den placering som markerats på bilagd VA-plan **bilaga C**.

2.

För ledningsrätten utgår ingen ersättning.

3.

Förrättningskostnaderna för denna ledningsrättsförrättning skall betalas av part 2-8.

Denna överenskommelse är upprättad i tio (10) likalydande exemplar av vilka parterna har tagit var sitt och ett (1) exemplar insändes till Lantmäterimyndigheten.

Åkersberga 2014-
Österåkers kommun

Åkersberga 2014-
Österåkersvatten AB

Åkersberga 2014 -
Svartgarn 2:103

.....
Åkersberga 2014-
Svartgarn 2:179

.....
Åkersberga 2014-
Svartgarn 2:180

.....
Åkersberga 2014-
Svartgarn 2:180

.....
Åkersberga 2014-
Svartgarn 2:181

.....
Åkersberga 2014-
Svartgarn 2:181

.....
Åkersberga 2014-
Svartgarn 2:341

.....

.....

.....