

Tjänsteutlåtande

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Fredrik Nestor

Datum 2014-10-15

Dnr KS 2014/0291-251

Till Kommunstyrelsen

Exploateringsavtal för Valsättra del I

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 överläter samtliga av sina åtaganden som fastighetsägare till exploatören i och med avtalets undertecknande. Avtalet reglerar utbyggnad av samtliga tillkommande byggrätter 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



Viveka 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

Följande avtal om exploatering av område ingående i detaljplan för Valsättra har träffats mellan

Parter:

1. Österåkerkervatten 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, Kärlektstigen 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, 18486 Åkersberga

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

Definitioner

Österåkers kommun, nedan kallad Kommunen

Österåkersvatten AB (dotterbolag till Roslagsvatten AB), nedan kallad ÖSVAB

Ägarna till fastigheterna Svartgarn 2:103, 2:179, 2:180, 2:181 och 2:341 företräds av bolaget Valsättra exploatering AB (org.nr 5569406654), nedan kallad Exploatören
VA – dricksvatten och spillvatten

§ 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 exploaterings 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. Exploatören ska kalla ÖSVAB till startmöte samt till samtliga byggmöten.

Exploatören åtar sig det ansvar som åvilar såväl byggherre som exploatör. För de anläggningar som Exploatör ska överlämna till ÖSVAB enligt detta Avtal åtar sig exploatören gentemot ÖSVAB det ansvar, inklusive funktionsansvar och garantiansvar, som enligt allmänna bestämmelser för totalentreprenör avseende byggnads-, anläggnings- och installationsarbete, som ABT 06, åvilar en entreprenör gentemot en beställare.

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. Senast en månad före garantitidens utgång ska exploatören hos ÖSVAB begära garantibesiktning av anläggning. Om sådan begäran framställts senare, förlängs garantitiden i motsvarande mån. Ansvar samt garantitider gäller enligt ABT 06.

§ 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.

Fastighetsägarna 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**.

För att inte försvåra för ÖSVAB att utöva sin rätt enligt ovan, förbinder sig exploatören/fastighetsägarna att inom ledningsrätten ej plantera träd, ej göra utfyllnader, ej anlägga stödmurar eller vidta annan åtgärd som försämrar ledningarnas åtkomlighet utöver vad som de av ÖSVAB godkända bygghandlingarna beskriver.

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

Om fastighetsägare överlåter fastighet inom exploateringsområdet och rättigheten enligt första stycket ännu ej inskrivits eller lantmäteriförrättning ej sökts, ska fastighetsägaren 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 erlägga 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 ska till ÖSVAB erlägga 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 7 300 000 kr).
- c) Anläggningsavgift för nytta 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

- d) Anläggningsavgift för anläggandet av de allmänna anläggningar som behövs för exploaterings genomförande utgörs av 10 % av ÖSVABS faktiska kostnaden att anlägga den allmänna anläggningen.

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. Säkerhet

Till säkerhet för att säkerhetsställa fullgörandet av Exploatörens skyldigheter att betala anläggningsavgift och utföra sina åtagande enligt detta avtal, ska Exploatören innan ÖSVAB påbörjar anläggandet av anläggandet av de allmänna anläggningar som behövs för exploaterings genomförande ställa säkerhet som kan godkännas av ÖSVAB till en summa av 1 500 000 kr för byggkostnader för VA.

Om Exploatören skulle åsidosätta sina förpliktelser har ÖSVAB rätt att ianspråka ställd säkerhet.

ÖSVAB återlämnar säkerheten när Exploatören fullföljt sina åtagande enligt detta Avtal.

Som säkerhet under garantitiden efter godkänd slutbesiktning ska Exploatören till ÖSVAB ställa säkerhet till en summa av 400 000 kr. Konstanteras brister i anläggningen under garantitiden har ÖSVAB rätt att ianspråka ställd säkerhet. ÖSVAB återlämnar säkerheten avseende garantitiden när Exploatören fullföljt sina åtagande enligt detta Avtal.

§ 10. Överlåtelse

Detta avtal får inte av Exploatören utan Kommunens och ÖSVAB skriftliga medgivande överlåtas på annan.

§ 11. Tvist

Tvister rörande detta avtal ska hänskjutas till allmän domstol, såvitt inte parterna i varje särskilt fall överenskommer om att hänskjuta tvisten till skiljedom.

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

Åkersberga 2015-

Åkersberga 2014-

ÖSTERÅKERS KOMMUN

ÖSVAB

.....
Michaela Fletcher
Kommunstyrelsens ordförande

.....
Mikael Medelberg
Verkställande direktör

.....
Viveka Larsson
Plan- och Exploateringschef
Stockholm 2014-

Valsättra Exploaterings AB

.....
Åkersberga 2014 -
Svartgarn 2:103

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

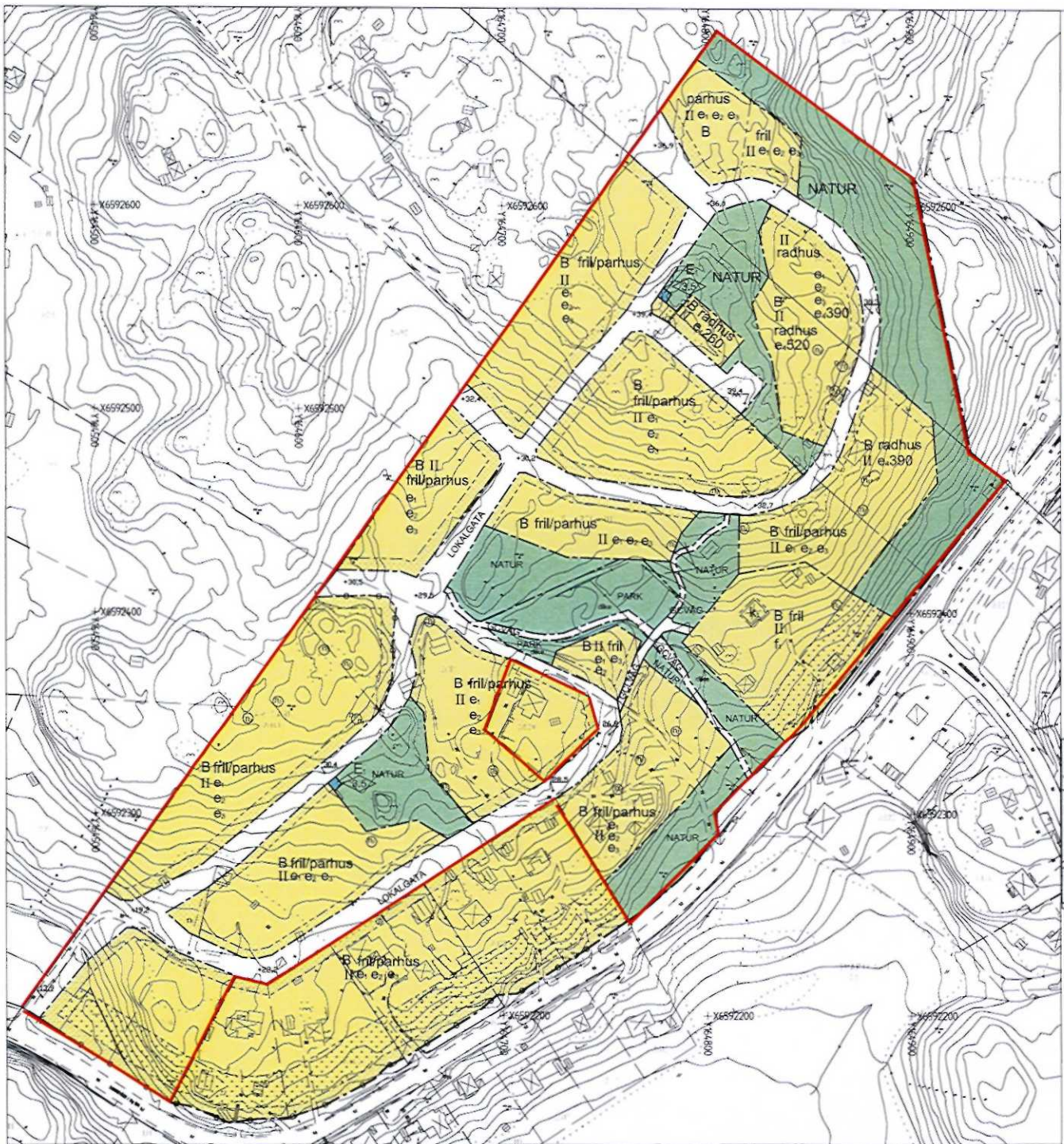
.....
Åkersberga 2014 -
Svartgarn 2:180

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

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

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

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



PLANKARTA MED BESTÄMMELSER

- Till detaljplanen hör:
 - Plankarta och planbestämmelser
 - Illustrationsplan
 - Planbeskrivning
 - Genomförandebeskrivning

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSER

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

- Allmänna platser**
- LOKALGATA: Lokalgata
 - GC/VÄG: Gång-, cykel- och begränsad lokaltrafik
 - CV/VÄG: Gång- och cykelväg
 - PARK: Anlagd park
 - NATUR: Naturområde
- Kvartersmark**
- B: Bostäder
 - E: Tjänst- och kontor

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

Öppet diken för dagvatten

UTNYTTJANDEGRAD/FÄSTIGHETSINDELNING

- Minsta tomteareal är 670 kvm per bostadsenhet
- Minsta byggnadsarea för bostadsenhet är 15% av tomteareal dock max 180 kvm. Kompletteringsbyggnad och utbyggnad får dock överlappas med max 25 kvm byggnadsarea.
- Terrass om max 20 kvm byggnadsarea får uppföras utöver tillåten byggnadsarea för bostadsenhet och kompletteringsbyggnad
- Största totala byggnadsarea. Utöver det får kompletteringsbyggnader för oavsett gemensamma behov uppföras om 20 kvm

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

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



GRÄNSKARTANS BETECKNINGAR

- Naturgräns
- Fästighetsgräns
- Genet. utsträckning av st.
- Fästighetsindelning
- Byggnad i samband med utbyggnad/utvidgning
- Sten
- Grav
- Är
- Nedskott
- Stilling
- Konstgräns

GRÄNSKARTAN ÄR UPPRÄTTAD I SAMMÅN 20% AV FÄSTIGHETS- OCH UTBYGGNINGSPÅN

Kontakta Wastor Kart och planläggning



Bilaga A

MARKENS ANORDNANDE

- Markens höjd får inte ändras mer än 1 meter från grundkartans höjder
- Kvarteretsmark lägre än lokalgata som förbyrås fastigheten får dock tillas upp till 60 centimeter nivå inom 8 meter från gräns till gatan
- Ny bebyggelse ska anpassas efter terrängen. Se planbeskrivningen, detaljplanens program samt råd och vägledning för byggnads i överbyggnad.
- Ny bostadsmarknadskategori är 1 meter är tillåten från grundkartans höjder
- Taklut får inte överskrida
- Körbana i- eller utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- Minsta tillägna täckning är 6%
- Den ekvivalenta ljudnivån 55 dBA inte får överskridas vid hörselavstånd, och ett 55 dBA ekvivalens- respektive 70 dBA medräknat inte får överskridas på stället
- Högsta bygghöjd 11 meter
- Högsta antal våningar. Där sekundärbyggnad utförs får även vind ändras och tillåtas anläggas utöver angiven bygghöjd. Högsta bygghöjd på huvudbyggnad i en våning är 4,0 meter och för två våningar 7,0 meter. Högsta bygghöjd för kompletteringsbyggnad är 3,0 meter.
- Frälgårds hus får uppföras. Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 meter och kompletteringsbyggnad 2 meter från fastighetsgräns.
- Parhus får uppföras. Kompletteringsbyggnad för sammanbyggnad ska placeras minst 4,0 meter och kompletteringsbyggnad 2 meter från fastighetsgräns.
- Måtparhus. Frälgårds hus och parhus får uppföras. Kompletteringsbyggnad får sammanbyggas vid en sida av fastighetsgräns. Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 meter och kompletteringsbyggnad 2 meter från fastighetsgräns.
- radhus. Endast radhus får uppföras med en minsta byggnadsarea om 80 kvm per bostad
- Tillkommande bebyggelse ska utformas så att den passar in i den befintliga kulturmiljön
- Kulturmiljörelaterad information. Kommunstyrelsen och värdens skall utvärdera markens värde, utveckling, och utvärdering. Se planbeskrivning samt rådgivning och vägledning till byggnads i överbyggnad.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Gemensamhetslöften är 10 år från den dag planen vinner laga kraft. Markens höjd för tillägg av tillägg med en startvärde över 3,44 km är höjd över marken på 1,4 m (inriktande bröstdöd). Kommunen är inte huvudman för allmänna platser.

ANTAGANDEHANDLING

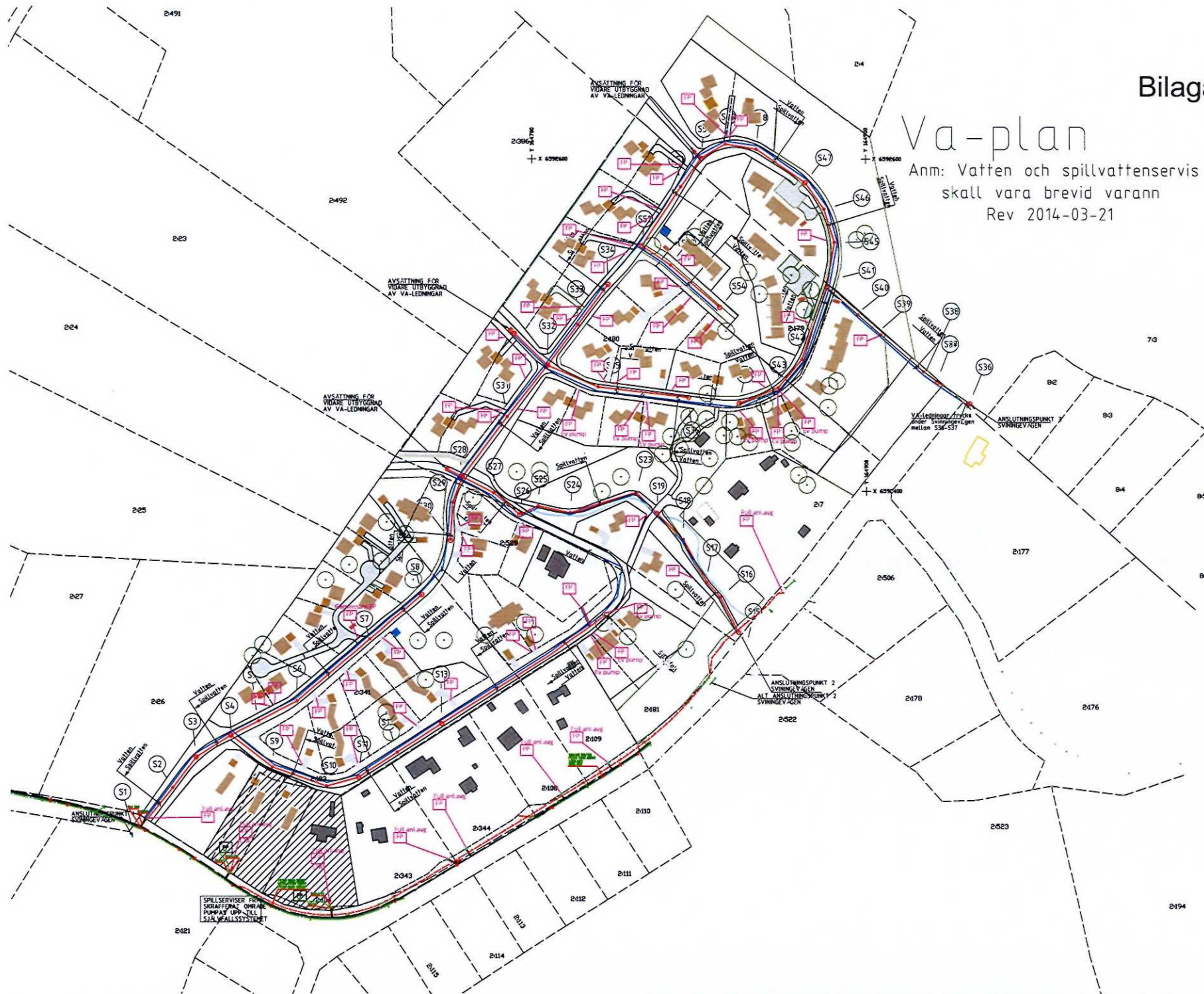
Detaljplan för
VALSÄTTRA DEL 1
 Österåkers kommun, Stockholms län
 Upprättad den 31 oktober 2013, enligt PBL (1987:10)
 Rev: 25 augusti 2014

Lars Björnell Stadsarkitekt	Henrik Mouring Planeringsarkitekt	Maria Brändström Landskapsarkitekt
Antagen:	Laga kraft:	Gemensamhetslöften:
Beviljadatum:	Instans:	KP:

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. Österåkersvatten 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 kartsnitt.

Part 2-9 upplåter till förmån för Österåkersvatten 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

.....

.....

.....