

EXPLOATERINGSAVTAL

Brännbackens arbetsområde

Parter: Österåkers kommun, Brännbacken Återvinning AB, Brännbacken Fastigheter AB samt Österåkervatten AB.

Bilagor:

Bilaga A	Planeringsavtal
Bilaga B	Förslag till detaljplan, illustrationsplan, plan- och genomförandebeskrivning, biläggs ej
Bilaga C	Gräns för Exploateringsområdet
Bilaga D	Utfartsvägar från exploateringsområdet
Bilaga E ₁ -E ₂	VA-plan för ledningar utanför exploateringsområdet samt VA-plan för exploateringsområdet
Bilaga F	Ansökan om ledningsrätt
Bilaga G	PM Dagvatten daterad 2015-11-25
Bilaga H	Plan- och bygglovtaxa
Bilaga I	Avtal mellan Kommunen och Trafikverket (inkl. tilläggsavtal)
Bilaga J	Bolagsgaranti utställd av Fastighets AB Väderholmen
Bilaga K	Fullmakt

EXPLOATERINGSAVTAL

Detta avtal om exploatering av Brännbackens arbetsområde i Österåkers kommun, framöver benämnt **Avtalet**, har träffats mellan

1. Österåkers kommun, nedan kallad **Kommunen**, 212000-2380, 184 86 Åkersberga
2. Brännbacken Återvinning AB, 556238-2753, nedan kallad **BRÅAB**, Box 952, 191 29 Sollentuna
3. Brännbacken Fastigheter AB, 556947-6368, nedan kallad **Exploatören**, Box 952, 191 29 Sollentuna, samt
4. Österåkerkvatten AB, nedan kallad **ÖSVAB**, 556482-7946, Sågvägen 2, 184 86 Åkersberga

Definitioner:

Projektet – Genomförande av laga kraftvunnen detaljplan, exempelvis utbyggnad av anläggningar inom Exploateringsområdet samt uppföljning av Avtalet.

Administrativ bestämmelse i detaljplan – Bygglov får ges för högst 56 000 kvm BTA inom Exploateringsområdet innan anslutningsväg mellan Exploateringsområdet och väg 276 via Skeppsdalsvägen har kommit till stånd.

§ 1 Bakgrund

Kommunen och BRÅAB har den 11 november respektive 21 december 2012 undertecknat ett planeringsavtal, nedan benämnt **Planeringsavtalet**, **bilaga A**, rörande reglering av principerna för upprättande av detaljplan för Brännbackens arbetsområde, **Detaljplanen**.

Kommunen och BRÅAB har med utgångspunkt i Planeringsavtalet upprättat ett förslag till ny detaljplan för Brännbackens arbetsområde, **bilaga B**, med därtill hörande plan- och genomförandebeskrivning.

BRÅAB äger fastigheten Österåker Skeppsbol 1:69, varav en del ingår i Detaljplanen.

Exploatören äger fastigheterna Österåker Hjälmstättra 1:11 och Österåker Skeppsbol 1:73, varav del av Österåker Hjälmstättra 1:11 och hela Österåker Skeppsbol 1:73 ingår i Detaljplanen.

Exploatören och BRÅAB har tecknat ett avtal om att genom fastighetsreglering överföra den del av Österåker Skeppsbol 1:69 som ingår i Detaljplanen till Österåker Hjälmstättra 1:11.

I enlighet med Planeringsavtalet ska Avtalet bland annat reglera marköverlåtelse och fördelning av kostnads- och genomförandeansvar för utbyggnad inom området, vilket omfattar bland annat anläggande av allmänna och gemensamma anläggningar.

Avtalets syfte är således att klargöra hur Detaljplanen för området, framöver kallat **Exploateringsområdet**, ska genomföras. Exploateringsområdet har i **bilaga C** markerats med blå begränsningslinje.

§ 2 Förutsättningar, giltighet

Detta avtal är endast giltigt under förutsättning att följande villkor uppfylls;
att kommunfullmäktige, genom beslut som vinner laga kraft, godkänner Avtalet,
att kommunfullmäktige, genom beslut som vinner laga kraft, antar Detaljplanen för Exploateringsområdet i huvudsaklig överensstämmelse med förslaget,
att ÖSVAB, före kommunfullmäktiges beslut om antagande av Detaljplanen, godkänner Avtalet i tillämpliga delar genom att underteckna densamma.

Uppfylls ej ovanstående förutsättningar skall ingen av parterna vara ersättnings- eller skadeståndskyldig gentemot de andra parterna.

§ 3 Planavgift

Exploatören har utfört och bekostat underlag för Detaljplanen och erlägger planavgift i enlighet med Planeringsavtalet. Exploatören ska även betala ersättning enligt § 9 i Avtalet och ska därför inte erlägga ytterligare planavgift vid bygglov.

§ 4 Marköverlåtelse, fastighetsbildning m.m.

Av Exploatören ägd mark som enligt Detaljplanen kommer att utgöra allmän plats med enskilt huvudmannaskap ska genom anläggningsförrättning upplåtas till en eller flera blivande gemensamhetsanläggningar som ska bildas för förvaltning av allmän plats. För de områden som inte kommer att ingå i gemensamhetsanläggningar ansvarar Exploatören för anläggande samt framtida drift och underhåll. Exploatören ansvarar för utbyggnad av samtliga anläggningar inom allmän platsmark i det fall gemensamhetsanläggningar inte bildas.

För omläggning av befintlig utfartsväg, **bilaga D**, från Exploateringsområdet till väg 276 krävs ianspråktagande av mark på fastigheten Brännbacken 1:1. Åtkomst till markområdet ska ske genom anläggningsförrättning vid bildande av gemensamhetsanläggning för allmän platsmark inom Exploateringsområdet, alternativt genom bildande av servitut. Exploatören ansvarar för att rätt till utfartsväg från Exploateringsområdet erhålls senast i samband med att omläggning av utfartsvägen sker. Servitut för befintlig utfartsväg från Exploateringsområdet, inom Brännbacken 1:1, ska upphävas alternativt anpassas för ny vägsträckning, när ny utfartsväg är anlagd.

Överföring av mark mellan fastigheterna Brännbacken 1:1 och Skeppsbol 1:69 kommer att ske för att anpassa fastighetsindelningen till detaljplaneområdet. Separat avtal upprättas mellan berörda parter.

Exploatören ansöker om samtliga fastighetsbildningsåtgärder och anläggningsförrättningar som erfordras för Detaljplanens genomförande samt upprättar eventuella avtal mellan Exploatören och berörda fastighetsägare.

Efter fastighetsregleringen kommer BRÅAB inte att äga någon del av området som Detaljplanen omfattar. Exploatören övertar därmed samtliga rättigheter och skyldigheter från BRÅAB och inträder i BRÅAB:s samtliga förpliktelser enligt detta avtal.

§ 5 Upplåtelse av rättigheter

Exploatören och BRÅAB upplåter till förmån för ÖSVAB rätt att inom Exploateringsområdet och BRÅAB upplåter till ÖSVAB rätt att inom angränsande markområden inom Skeppsbol 1:69, utan ersättning och för all framtid, bibehålla ledningar och tillhörande anordningar för vatten, spillvatten och dagvatten med den placering som markerats i bifogade VA-planer, **bilaga E₁-E₂**. Ledningarnas sträckning utanför Exploateringsområdet inom Skeppsbol 1:69 ska samrådas med BRÅAB.

ÖSVAB ansöker om ledningsrätt inom Exploateringsområdet i enlighet med **bilaga F**.

Om Exploatören överlåter fastighet inom Exploateringsområdet eller BRÅAB inom Skeppsbol 1:69 och rättighet enligt ovan ännu ej skrivits in eller ansökan om lantmåteriförrättning ej skickats in, skall Exploatören i överlåtelsehandling säkerställa ÖSVAB:s rätt enligt ovan.

§ 6 Elförsörjning

Vid Exploateringsrådets anslutning till eldistributionsnätet ska Exploatören följa den lokala nätägarens anvisningar.

Belysning av inom Exploateringsområdet belägen allmän platsmark och kvartersmark, tillhörande Exploatören, anordnas och bekostas av Exploatören. Detta skall ske i samråd med nätägaren. Belysning inom allmän plats förvaltas av Exploatören, alternativt av blivande samfällighetsföreningar.

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

§ 7 Anordnande av allmänna och gemensamma anläggningar

VA fram till Exploateringsområdet

Exploatören ska av ÖSVAB skriftligen påkalla anläggandet av de allmänna VA-anläggningarna till Exploateringsområdet (vatten och spillvatten) som erfordras för genomförandet av exploateringen. ÖSVAB förbinder sig att färdigställa VA-anläggningarna till Exploateringsområdet inom 30 månader räknat från och med att Exploatören skriftligen beställt arbetena. Anslutningspunkt till Exploateringsområdet skall upprättas av ÖSVAB i enlighet med **bilaga E₁**.

Ifall Exploatören efter Avtalets ingående önskar flytta anslutningspunkten ska ÖSVAB ersättas för samtliga merkostnader som i sådana fall uppkommer.

Kommer inte VA-anläggningarna till utförande och slutförande enligt i ovan nämnd tidsplan angivna tidpunkter äger Exploatören rätt till ersättning för den skada som det icke rättidiga färdigställandet medför för Exploatören, om Exploatören kan påvisa att förseningen är att hänföra till att ÖSVAB uppträtt vårdslöst eller försumligt. Fördröjning som beror på tillstånd eller andra markåtkomstfrågor anses inte vara försumligt.

ÖSVAB äger rätt att vid behov bygga ut anslutningsledningarna och Exploateringsrådets anslutningspunkt innan Exploatörens avrop.

Anläggandet av de nya anslutningsledningarna innebär att befintlig vattenledning och befintlig spillvattenledning måste tas ur drift. Exploatören ansvarar för och bekostar bortledningen av lakvatten från deponin samt dricksvatten till deponin under tiden som anläggandet av nya ledningar pågår. Exploatören ansvarar för att tillstånd för alternativ bortledning erhålls. Mottagande av lakvatten kan ske i Margretelunds reningsverk under förutsättning att nödvändiga tillstånd för detta erhålls.

Parterna är överens om att anläggandet av de nya anslutningsledningarna bör förläggas till sommarhalvåret då flödet i spillvattenledningen är som minst, detta för att underlätta genomförandet av den alternativa lakvattenhanteringen. ÖSVAB kommer att medverka till att entreprenaden så mycket som möjligt genomförs under sommarhalvåret. ÖSVAB och Exploatören bedömer utbyggnadstiden vara 5-6 månader för den 1800 meter långa sträckan mellan Solberga och Exploateringsområdets anslutningspunkt (se **bilaga E₁**).

VA inom och nedströms Exploateringsområdet

ÖSVAB ansvarar för att uppföra allmänna VA- anläggningar (vatten-, spillvattenanläggningar samt dagvattenanläggningar förutom vägdiken) inom Exploateringsområdet mot ersättning i enlighet med § 9. Vägdiken inom Exploateringsområdet kommer att nyttjas för avvattnings av både väg och fastighetsmark. Den lägst liggande delen av vägdikena, i detta avtal kallade **Makadamdiken**, syftar delvis till att avleda dagvatten från fastighetsmark.

Exploatören har i samråd med ÖSVAB möjlighet att dela in utbyggnaden av exploateringen i anläggningsetapper och ska skriftligen beställa anläggandet av respektive etappområde. VA-anläggningen får inte tas i bruk förrän godkänd slutbesiktning har skett för respektive etapp.

Den allmänna VA-infrastrukturen för Exploateringsområdet ska projekteras och uppföras i enlighet med vid varje tidpunkt gällande Roslagsvattens VA-standard eller motsvarande.

Makadamdiken

Exploatören uppför vägdiken som avleder dagvatten från väg och fastighetsmark. Granskningshandlingar över erforderliga anläggningsetapper skall successivt och i god tid före arbetenas påbörjande överlämnas till ÖSVAB för skriftligt godkännande. Granskningstiden är 4 (fyra) veckor. 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. För Exploatörens uppförande av VA-anläggningen gäller bestämmelser enligt ABT 06 eller motsvarande. Exploatören åtar sig det ansvar, inklusive funktions- och garantiansvar, som enligt ABT 06 eller motsvarande gäller för en entreprenör gentemot en beställare (åvilar såväl byggherre som exploatör).

ÖSVAB äger på Exploatörens bekostnad rätt att, med obegränsad tillgång till arbetsplatsen, utföra kontroll under byggtiden.

Dagvatten skall omhändertas i enlighet med PM Dagvatten, **bilaga G**. Exploatören ska ansöka om och erhålla nödvändiga tillstånd för dagvattenhanteringen inom och nedströms Exploateringsområdet. ÖSVAB påbörjar arbetet med de allmänna VA-anläggningarna när nödvändiga tillstånd erhållits. Exploatören ska ombesörja att dagvattenavrinningen från Exploateringsområdet hanteras i enlighet med PM Dagvatten och kommande kontrollprogram för dagvattenhanteringen. I det fall dagvattenanläggningarna klassas som vattenverksamhet

åligger det Exploatören att ansöka om erforderliga tillstånd för verksamheten samt ordna eventuella rättigheter som krävs för att släppa dagvatten nedströms detaljplaneområdet.

I det fall Exploatören vill att ÖSVAB ska påbörja anläggandet innan Detaljplanen har vunnit laga kraft åtar sig Exploatören att svara för ÖSVAB:s samtliga kostnader. ÖSVAB och Exploatören ska i särskilt avtal komma överrens om utförande och finansiering innan arbetena påbörjas.

ÖSVAB kommer att ansvara för dagvattenanläggningar inom allmän platsmark samt inom de delar av gatumarken som nyttjas för avvattning av fastigheter, d.v.s. Makadamdiken enligt PM Dagvatten, **bilaga G**, illustration 1. ÖSVAB kommer inte att ansvara för dagvattenanläggningar inom verksamhetstomt eller inom de delar av gatumarken som enbart syftar till avvattning av gata, d.v.s. diken och krossdiken enligt **bilaga G**, illustration 1.

ÖSVAB och Exploatören ska teckna ett separat genomförandeavtal som mer detaljerat reglerar ansvarsfördelningen av genomförandet av de allmänna VA-anläggningarna.

Övriga anläggningar

Exploatören ansvarar för utbyggnad av anläggningar inom allmän platsmark, vilket utöver ovannämnda vägdiken omfattar samtliga vägar, gång- och cykelvägar, samt naturmark inom Exploateringsområdet. De allmänna anläggningarna ska utformas i enlighet med i planhandlingarna angivna standarder och principer. Vägarna inom området skall byggas ut i motsvarande takt som avstyckningar alternativt bebyggelse inom fastigheterna sker. Gång- och cykelvägar i anslutning till vägarna skall byggas ut i samma takt som vägarna inom området. Gång- och cykelväg till busshållplats vid väg 276 skall byggas ut så snart vägen som gc-vägen ansluter till har byggts ut inom området. Detta för att så snart som möjligt säkerställa en trafiksäker gång- och cykelväg fram till busshållplatsen.

Nuvarande anslutningsväg från Exploateringsområdet till väg 276 kommer delvis få förändrad sträckning i samband med antagandet av Detaljplanen. Exploatören ansvarar för nyanläggande av den del av vägen som ansluter till väg 276 samt återställande av befintlig väganlutning. Exploatören ansvarar även för att anpassa anslutningen till väg 276 i enlighet med avtal upprättat mellan Kommunen och Trafikverket. Befintligt officialservitut för utfart över Brännbacken 1:1 ska på Exploatörens initiativ upphävas eller anpassas till den nya anslutningens sträckning.

För bygglov inom Exploateringsområdet överstigande 56 000 m² BTA krävs ytterligare en anslutningsväg från Exploateringsområdet till väg 276 (Administrativ bestämmelse i Detaljplanen). Vägen kommer att vara lokaliserad till Exploateringsområdets nordöstra del och ska ansluta till Skeppsalsvägen. Anslutningen ska utformas i enlighet med avtal upprättat mellan Kommunen och Trafikverket. Vid en vidareförsäljning av fastigheter inom Exploateringsområdet åtar sig exploatören att informera köpare om den administrativa bestämmelsen i Detaljplanen.

Exploatören utför ovannämnda anslutningsvägar i samråd med Kommunen och Trafikverket. Anslutningsvägarna ska utföras i enlighet med i planhandlingar angivna standarder och samtliga arbetshandlingar ska godkännas av Kommunen och Trafikverket innan arbetet påbörjas.

Generella bestämmelser för § 7

Exploatören skall under hela byggtiden se till att trafik på vägar, belägna inom och i anslutning till Exploateringsområdet, som Exploatören har rådighet över kan ske på ett trafiksäkert sätt.

Erforderliga skyddsåtgärder för undvikande av skador skall vidtas. Vägarna samt områden med allmänna VA-ledningar får ej nyttjas som arbetsplats.

§ 8 Besiktningar

När ÖSVAB byggt ut respektive etapp inom Exploateringsområdet kallar ÖSVAB till besiktning av VA-anläggningarna inom denna etapp. Efter godkänd besiktning av VA-anläggningarna ansvarar Exploatören för eventuella skador på VA-anläggningarna som uppkommit fram till godkänd slutbesiktning av vägentreprenaden. Vid Exploatörens slutbesiktning av vägentreprenaden ska slutbesiktning av VA-anläggningen ske. Kostnader för eventuella skador uppkomna på VA-anläggningen i samband med vägentreprenaden ska bäras av Exploatören och inte belasta VA-projektet. Exploatören garanterar att ingen inflyttning sker innan slutbesiktning av allmänna VA-anläggningar är avslutad och godkänd.

Makadamdiken

ÖSVAB ska ges tillfälle att granska och godkänna relationshandlingar samt närvara vid slutbesiktning av anläggningar innan ansvaret för anläggningarna övergår till ÖSVAB.

Relationshandlingarna skall levereras digitalt i både PDF- och AutoCAD-format i RH2000 respektive Sweref 99 18 00 eller vid tidpunkten för projektering gällande koordinatsystem, till berörda parter senast 10 arbetsdagar innan slutbesiktning. Relationshandlingarna ska bestå av både plan- och profilritningar.

Senast en månad före garantitidens utgång ska Exploatören kalla ÖSVAB till garantibesiktning av respektive anläggningsetapp. Om sådan begäran framställts senare, förlängs garantitiden i motsvarande mån. Ansvar samt garantitider gäller enligt ABT 06.

§ 9 Ersättningar och betalningsföreskrifter

Finansiering och utbyggnad inom Exploateringsområdet

§ 9.1

ÖSVAB åtar sig att bygga ut allmänna VA-anläggningar inom Exploateringsområdet under förutsättning att Exploatören till ÖSVAB lämnar ett räntefritt lån. Storleken på det räntefria lånet ska motsvara de kalkylerade kostnaderna för varje etapp och ska betalas ut vid ett tillfälle innan ÖSVAB kontrakterar entreprenör eller påbörjar utbyggnad i egen regi. ÖSVAB betalar tillbaka det räntefria lånet när anläggningsavgifterna enligt § 9.3 inkommer till ÖSVAB. Storleken på det återbetalade beloppet motsvarar storleken på de inbetalda anläggningsavgifterna.

Ersättningar till ÖSVAB

§ 9.2

Anläggningsavgift för nyttan att vara en del i huvudanläggningen (enligt ÖSVAB:s vid varje tidpunkt gällande VA-taxa motsvarande § 5.8). Anläggningsavgift ska erläggas för 50 % av de byggrätter som Detaljplanen, **bilaga B**, tillåter för Exploateringsområdet. Exploateringsområdets totala kvartersmark är 495 977 m². Byggrätten uppgår i snitt till 40 % av Exploateringsområdets totala kvartersmark, d.v.s. $0,4 \cdot 495\,977 \text{ m}^2 = 198\,391 \text{ m}^2$.

Huvudanläggningsavgift för Exploateringsområdet ska betalas för motsvarande 662 lägenheter (42 240 kr/lägenhet enligt 2016 års VA-taxa) d.v.s. totalt 27 962 880 kr.

Anläggningsavgifter enligt ovan delas upp enligt punkt A och B nedan:

A

Ersättning för huvudanläggningsavgifter, motsvarande 280 000 m² kvartersmark, skall erläggas. Byggrätten uppgår i snitt till 40 % av områdets kvartersmark, d.v.s. $0,4 \cdot 280\,000 \text{ m}^2 = 112\,000 \text{ m}^2$. Anläggningsavgift ska erläggas för 50 % av de byggrätter som Detaljplanen, **bilaga B**, tillåter för Exploateringsområdet d.v.s. 56 000 m² vilket motsvarar 374 lägenheter á 150 m². Enligt 2016 års VA-taxa motsvarar detta 15 797 760kr (=374*42 240).

När den skriftliga anmälan inkommit till ÖSVAB enligt § 7 ska de vid faktureringsstillfället aktuella fastighetsägarna efter fakturering från ÖSVAB erlägga 20 % av huvudanläggningsavgifterna (20 % av 15 797 760 kr enligt 2016 års taxa). När ÖSVAB har skrivit kontrakt med byggentreprenör för utbyggnad av anslutningsledningarna så ska de vid faktureringsstillfället aktuella fastighetsägarna, efter fakturering från ÖSVAB, erlägga ytterligare 30 % av huvudanläggningsavgifterna (30 % av 15 797 760 kr enligt 2016 års taxa).

När anslutningspunkt till området är upprättad och meddelad ska resterande del erläggas av de vid faktureringsstillfället aktuella fastighetsägarna efter fakturering från ÖSVAB (50 % av 15 797 760 kr enligt 2016 års taxa).

Om Exploatören inte beställer anslutning av VA-anläggningen till huvudanläggningen inom 2 år efter det att Detaljplanen vunnit laga kraft, äger ÖSVAB rätt att starta arbetena med VA-ledningarna till Exploateringsområdet utan beställning, då anses byggentreprenaden av VA-ledningarna påbörjad när ÖSVAB skriftligen meddelat Exploatören. Betalning av anläggningsavgiften skall då ske enligt ovan punkt A.

B

Ersättning för huvudanläggningsavgifter, motsvarande 215 977 m² kvartersmark ($495\,977 \text{ m}^2 - 280\,000 \text{ m}^2 = 215\,977 \text{ m}^2$), skall erläggas när bygglov inom Exploateringsområdet överstiger 56 000 m² BTA (se Administrativ bestämmelse i detaljplan enligt definition ovan).

Byggrätten uppgår i snitt till 40 % av områdets kvartersmark, d.v.s. $0,4 \cdot 215\,977 \text{ m}^2 = 86\,391 \text{ m}^2$. Anläggningsavgift ska erläggas för 50 % av de byggrätter som Detaljplanen, **bilaga B**, tillåter för Exploateringsområdet, d.v.s. 43 195 m² vilket motsvarar 288 lägenheter á 150 m². Enligt 2016 års VA-taxa motsvarar detta 12 165 120 kr (=288*42 240).

Ifall kvartersmarkens yta i etapp **A** respektive etapp **B** skiljer sig från ovanstående och båda parterna är överens om detta får särskild överenskommelse träffas.

Om den senare etappen inte kommer i gång inom 10 år, har ÖSVAB rätt att fakturera denna del av huvudanläggningsavgiften till de vid faktureringsstillfället aktuella fastighetsägarna utan att exploateringen startas.

Skulle fastighetsägarna, oavsett anledning, ej komma att erlägga anläggningsavgifterna för del i huvudanläggningen enligt ovan, åligger det Exploatören att solidariskt med fastighetsägarna svara för avgiftsskyldigheten enligt § 9.2.

§ 9.3

Anläggningsavgift (enligt ÖSVAB gällande VA-taxa motsvarande § 5.1 a,c,d) utgörs av den faktiska kostnaden för utbyggnad av de allmänna VA-anläggningarna (vatten-, spillvatten- samt dagvatten) inom Exploateringsområdet, inklusive ÖSVAB:s administrativa kostnader. Dessa kostnader är för en första etapp om ca 280 000 m² kvartersmark uppskattade till 20 miljoner kronor och för en andra etapp omfattande ca 215 000 kvm kvartersmark uppskattade till 15 miljoner kronor. Anläggningsavgiften faktureras av ÖSVAB till de vid faktureringsstillfället aktuella fastighetsägarna efter godkänd slutbesiktning av de allmänna VA-anläggningarna inom Exploateringsområdet.

Skulle fastighetsägarna, oavsett anledning, ej komma att erlägga anläggningsavgifterna enligt ovan, åligger det Exploatören att solidariskt med fastighetsägarna svara för avgiftsskyldigheten enligt § 9.3.

I de fall VA-anläggningarna färdigställs i anläggningsetapper får parterna särskilt överenskomma om att avgifterna och ÖSVAB:s fakturering delas upp med hänsyn till detta.

Generella bestämmelser för § 9

Alla i § 9 angivna avgifter är beräknade enligt 2016 års VA-taxa, samtliga avgifter ska erläggas enligt vid fakturering gällande taxa.

I och med § 9 ska fastigheterna inom Exploateringsområdet anses ha erlagt hela den anläggningsavgift som ÖSVAB annars skulle ha uttagit för den bebyggelse som detta avtal omfattar, d.v.s. för 50 % av de byggrätter som Detaljplanen tillåter för Exploateringsområdet, **bilaga B**.

Huvudanläggningsavgift för eventuell exploatering överstigande 20 % av fastighetens areal (d.v.s. mer än 50 % av den byggrätt som Detaljplanen i snitt tillåter) debiterar ÖSVAB aktuell fastighetsägare enligt gällande VA-taxa vid beviljat bygglov. Fastighetsägaren har alltid en skyldighet att till huvudmannen anmäla förändring på fastigheten som kan påverka taxan.

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.

Exploatören bekostar samtliga fastighetsbildningsåtgärder inom exploateringsområdet som krävs för Detaljplanens genomförande.

För Kommunens och ÖSVAB:s anställdas skäligen tid för projektets genomförande (avser endast arbete med anläggningar inom Exploateringsområdet, d.v.s. inte framdragande av kommunalt VA till Exploateringsområdet) efter att Detaljplanen vunnit laga kraft utgår ersättning enligt vid varje tidpunkt gällande Österåkers kommuns plan- och bygglovstaxa. Nu gällande plan- och bygglovstaxa, **bilaga H**, har antagits i maj 2011. Preliminär tidsåtgång för Kommunens anställda skall uppskattas innan genomförandet av Detaljplanen påbörjas.

Ovanstående belopp gäller exklusive vid betalningstillfället gällande mervärdesskatt. Samtliga avgifter som ska erläggas till ÖSVAB är angivna exklusive moms, vid fakturering tillkommer lagstadgad moms.

Inom Exploateringsområdet debiterar ÖSVAB bruksavgifter enligt gällande taxa.

§ 10 Övertagande av åtaganden

Kommunen har tecknat ett avtal, **bilaga I**, med Trafikverket avseende åtgärder i samband med genomförande av detaljplan för Brännbackens arbetsområde. Avtalet med Trafikverket gäller under förutsättning att Detaljplanen vinner laga kraft.

Vid undertecknande av Exploateringsavtalet åtar sig Exploatören ansvaret för samtliga åtgärder som Kommunen i avtalet med Trafikverket, **bilaga I**, åtagit sig. Samtliga åtgärder är förutsättningar för att möjliggöra utbyggnad av hela Exploateringsområdet. Exploatören åtar sig såväl kostnads- som genomförandeansvar för samtliga åtgärder som Trafikverket i avtal med Kommunen kräver skall genomföras. Exploatören står även för de åtaganden som, i samråd med Exploatören, kommer att avtalas om i framtida genomförandeavtal mellan Kommunen och Trafikverket avseende genomförande av Detaljplanen.

Exploatörens åtaganden enligt § 10 gäller oavsett om Trafikverket behöver planlägga för åtgärderna eller inte.

ÖSVAB övertar ansvaret för Makadamdikena först när godkända relationshandlingar har inkommit, när slutbesiktningen är godkänd samt när övertagandeavtal är skrivet. Övertagande kan inte ske förrän samtliga av ovan nämnda åtaganden är genomförda.

§ 11 Säkerhet

Till Kommunen skall Exploatören ställa en säkerhet om 5 miljoner kr för de åtgärder som Kommunen enligt **bilaga I** ansvarar för gentemot Trafikverket. Säkerhet ska ställas ut i enlighet med stycke tre i denna paragraf.

För rätta fullgörandet av Exploatörens skyldigheter gentemot ÖSVAB i enlighet med Exploateringsavtalet ska Exploatören utverka säkerhet enligt nedan.

Säkerhet enligt denna paragraf stycke ett och två ställs i enlighet med bilagd bolagsgaranti, **bilaga J**, vilken skall ha undertecknats senast dagen innan kommunfullmäktige fattar beslut om Detaljplanen.

§ 12 Överlåtelse

Detta avtal får inte utan ÖSVAB:s skriftliga godkännande överlåtas på annan part inom eller utanför Exploatörens koncern. ÖSVAB har dock ej rätt att neka överlåtelse inom koncernen utan saklig grund.

Exploatören kan försälja delar av Exploateringsområdet samt enstaka fastigheter till tredje part. Exploatören svarar oberoende av sådana överlåtelser för samtliga åtaganden enligt detta Avtal gentemot Kommunen och ÖSVAB och får ej överlåta ansvar eller åtaganden på köpare av etapper utan skriftligt medgivande från Kommunen och ÖSVAB.

Överlåtelse av hela eller delar av Avtalet utan skriftligt medgivande från kommunen får dock ske inom Exploatörens koncern.

§ 13 Tvistelösning

Tvist gällande tolkning eller tillämpning av Avtalet skall avgöras av allmän domstol, såvida inte parterna kommer överens om annat.

Detta avtal har upprättats i fyra (4) likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Åkersberga 2016-

.....
Michaela Fletcher
Kommunstyrelsens ordförande
Österåkers Kommun

Åkersberga 2016-

.....
Anna Tengelin Skoog
Vice verkställande direktör,
enligt fullmakt, **bilaga K.**
Österåkeravatten AB

Åkersberga 2016-

.....
Fredrik Nestor
Exploateringschef
Österåkers Kommun

Sollentuna 2016-


.....
Göran Bergander
Brännbacken Återvinning AB/
Brännbacken Fastigheter AB

Sollentuna 2016-05-30


.....
Bengt Sandell
Brännbacken Återvinning AB/
Brännbacken Fastigheter AB

