

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Nina Andersson

Datum 2017-03-03

Dnr KS 2017/0109

Till Kommunstyrelsen

Godkännande av exploateringsavtal mellan Österåkers kommun och Skåvsjöviken Fastighets AB avseende del av detaljplan för Skåvsjöholm

Sammanfattning

Ett exploateringsavtal har tecknats med Skåvsjöviken Fastighets AB för reglering av genomförande av del av detaljplan för Skåvsjöholm. De delar av detaljplanen som inte regleras i avtalet är bebyggda, privatägda fastigheter, samt konferenscentret. Huvudgatan inom området, Nya Skåvsjöholmsvägen, har tidigare brutits ut från detaljplanen för Skåvsjöholm för att planläggas i en separat detaljplan med kommunalt huvudmannaskap. Genomförandet av Nya Skåvsjöholmsvägen regleras dock i exploateringsavtalet för Skåvsjöholm. Den skoltomt som tidigare ingick i detaljplanen för Skåvsjöholm har brutits ut och kommer att planläggas i en separat detaljplan, Skåvsjöholm etapp 2. Köp av mark för skola regleras dock inom exploateringsavtalet för Skåvsjöholm. Exploateringsavtalet reglerar även exploatörens rätt att återköpa mark för förskola och skola om kommunen inte ansökt om bygglov inom viss tid.

Beslutsförslag

Kommunstyrelsens planarbetsutskott föreslår Kommunstyrelsen föreslå

Kommunfullmäktige besluta

Exploateringsavtal mellan Österåkers kommun och Skåvsjöviken Fastighets AB avseende del av detaljplan för Skåvsjöholm godkänns

Bakgrund

Kommunstyrelsen godkände 2005-12-19 "Svinninge planprogram" och "Svinninge-översiktlig MKB" som underlag för vidare detaljplaneläggning i området. Detaljplaneläggningen för Skåvsjöholm, liksom för hela Svinninge, syftar till att underlätta den pågående omvandlingen från fritidsboende till permanentboende och möjliggöra avstycknings- och utbyggnadsmöjligheter.

Detaljplanen för Skåvsjöholm redovisar småhusbebyggelse, gator, förskola samt natur/park.

Ett exploateringsavtal har tagits fram mellan exploatören (Skåvsjöviken Fastighets AB), Österåkers kommun och Österåkersvatten AB. Syftet med avtalet är att reglera parternas åtaganden gentemot varandra, samt ansvar för kostnader och genomförandet av exploateringsområdet ingående i detaljplanen för Skåvsjöholm. Exploateringsavtalet reglerar även utbyggnad av Nya Skåvsjöholmsvägen, som planläggs i separat detaljplan, samt köp av mark för skola inom kommande detaljplan för Skåvsjöholm etapp 2.

Förvaltningens slutsatser

Ett exploateringsavtal har tagits fram med Skåvsjövikens Fastighets AB som exploatör. Detaljplanen har enskilt huvudmannaskap och exploatören ansvarar för utbyggnad av all kvartersmark samt allmän plats inom exploateringsområdet. Ett område inom detaljplanen för Skåvsjöholm planläggs för förskola och i kommande detaljplan för Skåvsjöholm etapp 2 planläggs ett område för skola. Köp av båda dessa markområden regleras inom ramen för exploateringsavtalet för Skåvsjöholm och kommunen köper de två markområdena för en köpeskilling om totalt 300 tkr (skolan 200 tkr och förskolan 100tk). Exploatören ges i exploateringsavtalet rätt att återköpa mark för förskola och skola om kommunen inte ansökt om bygglov inom 5 respektive 7 år från det att köpekontrakten undertecknats. Marken återköps då till samma pris som kommunen förvärvat den, dvs 300 tkr.

Exploateringsavtalet reglerar även principerna för utbyggnad av Nya Skåvsjöholmsvägen. Nya Skåvsjöholmsvägen ingår i separat detaljplan med kommunalt huvudmannaskap. Kommunen står för 30 % av utbyggnadskostnad för Nya Skåvsjöholmsvägen. Kommunen ansvarar efter genomförandet för driften av Nya Skåvsjöholmsvägen. Detaljplan för Nya Skåvsjöholmsvägen planeras att antas hösten 2017.

Exploatören bygger ut VA-nätet inom exploateringsområde och lämnar sedan över till Österåkersvatten AB.

I exploateringsavtalet regleras även att kommunen har rätt att inom exploateringsområdet anordna en damm anpassad för groddjur.

Bilagor

1. Exploateringsavtal för Skåvsjöholm, inklusive bilagor



Per-Olof Kroon
TF. Samhällsbyggnadschef



Fredrik Nestor
Exploateringschef

EXPLOATERINGSAVTAL

Fastigheterna Svartgarn 2:6 m.fl.

Skåvsjöholm

2016

Rev 2017-02-06

Rev 2017-03-06

Bilagor

- Bilaga A Karta över Exploateringsområdet
- Bilaga B Nya Skåvsjöholmsvägen
- Bilaga 2.1(A) Marköverlåtelse
- Bilaga 2.1(B) Köpekontrakt, förskoletomt
- Bilaga 2.1(C) Köpekontrakt, skoltomt
- Bilaga 2.1(D) Ansökan om fastighetsbildning för förskoletomt (inkl. kartbilaga)
- Bilaga 2.1(E) Ansökan om fastighetsbildning för skola (inkl. kartbilaga)
- Bilaga 4.1 VA-servitut (inkl. karta över VA-utbyggnad (steg 1))
- Bilaga 4.2(A) VA-plan (Ritning R-51-1-101)
- Bilaga 4.2(B) VA-plan (Ritning R-51-1-102)
- Bilaga 4.3(A) Rättighetsupplåtelse för ÖSVAB
- Bilaga 4.3(B) Servitutsavtal inklusive karta
- Bilaga 6.1.1 Dagvattenutredningar
- Bilaga 6.1.6 Karta över de ledningar som ska läggas om (F-F2-D, blå markering)
- Bilaga 6.1.13 Kartbilaga och preliminär tidsplan över utbyggnad av VA
- Bilaga 7.1 Planeringsavtal Nya Skåvsjöholmsvägen
- Bilaga 7.2 Kostnads kalkyl Nya Skåvsjöholmsvägen
- Bilaga 8.1(C) Illustrationsplan
- Bilaga 10.2 Karta över befintliga ledningar
- Bilaga 12.1 Utkast till borgensåtagande

U

EXPLOATERINGSAVTAL

Mellan Österåkers kommun, (org.nr. 212000-2380) nedan kallad Kommunen, Österåkersvatten AB (org.nr 556482-7946) (dotterbolag till Roslagsvatten AB), nedan kallat ÖSVAB, och ägaren till exploateringsområdet, som utgör del av fastigheten Svartgarn 2:6, Skåvsjövikens Fastighets AB (org.nr. 556763-6567) nedan kallad Exploatören, har följande avtal träffats om exploatering av område ingående i detaljplan för Skåvsjöholm ("Avtalet"). Området, nedan kallat Exploateringsområdet, har på **Bilaga A** markerats med röd begränsningslinje.

Definitioner

"**Allmänna anläggningar**" avser sådana väg- eller VA-anläggningar som tas över av Kommunen eller ÖSVAB

"**Exploatören**" avser Skåvsjövikens Fastighets AB, org.nr. 556763-6567

"**Exploateringsområdet**" avser del av fastigheten Svartgarn 2:6, enligt Bilaga A

"**Gemensamma anläggningar**" avser sådana väganläggningar som tas över av en eller flera gemensamhetsanläggningar

"**Kommunen**" avser Österåkers kommun

"**Bonava**" avser Bonava Sverige AB, org. nr. 556726-4121

"**Nya Skåvsjöholmsvägen**" avser väg markerad på Bilaga B

"**VA-Anläggningarna**" avser de allmänna VA-anläggningar som beskrivs i punkt 6.1.1 nedan

"**ÖSVAB**" avser Österåkersvatten AB, org.nr 556482-7946

Detaljplaner

Exploateringsområdet och detta Avtal omfattar tre olika detaljplaner. Den huvudsakliga detaljplanen, "Skåvsjöholm", omfattar hela Exploateringsområdet utom (i) Nya Skåvsjöholmsvägen, vilken omfattas av detaljplanen "Nya Skåvsjöholmsvägen", och (ii) den skoltomt som utmarkerats i Bilaga 2.1 (C), vilken omfattas av detaljplanen "Skåvsjöholm etapp 2". När det i detta Avtal hänvisas till "detaljplanen" är det den huvudsakliga planen som avses om inte annat tydligt anges.

1 Förutsättningar, giltighet

1.1 Detta Avtal är endast giltigt under förutsättning att följande villkor uppfylls;

att kommunfullmäktiges antar detaljplan för Exploateringsområdet i huvudsaklig överensstämmelse med förslaget till detaljplan, som genom beslut vinner laga kraft.

att ÖSVAB före kommunens beslut om antagande av plan, godkänner detta avtal i tillämpliga delar genom att underteckna detsamma.

att Bonava Holding (som definieras nedan) tillträder och därmed blir ägare till aktierna i Exploatören enligt det i punkt 12.5 nedan omnämnda aktieöverlåtelseavtalet mellan Bonava Holding och Industrifacket Metall Fastighets AB.

- 1.2 Uppfylls ej ovanstående villkor senast tio år efter Avtalets undertecknande, eller så snart det står klart att villkoren inte kommer att uppfyllas, upphör Avtalet med omedelbar verkan och ingen av parterna ska vara ersättnings- eller skadeståndsskyldig mot de andra parterna.

2 Marköverlåtelse

- 2.1 Exploatören överlåter till Kommunen de områden som markerats med skraffering på bifogad karta, **Bilaga 2.1(A)**. Övriga villkor för marköverlåelsen framgår av bifogade köpekontrakt, **Bilaga 2.1(B)** och **Bilaga 2.1(C)** samt ansökan om fastighetsbildning, se **Bilaga 2.1(D)** och **Bilaga 2.1(E)**. Båda köpekontrakten skall undertecknas av Exploatören inför antagande av detaljplanen för "Skåvsjöholm". Kommunens intention är att påbörja byggnation av förskoletomten och skoltomten för att möta det behov av förskoleplatser respektive skolplatser som uppstår inom Exploateringsområdet. Det noteras särskilt att förskole- respektive skolverksamheten inte nödvändigtvis kommer att bedrivas i kommunal regi.
- 2.2 Inom 5 år efter tecknandet av köpekontraktet förbinder sig Kommunen att ansökan om bygglov för förskola ska inlämnas. Om så icke har skett och Exploatören har inlämnat ansökan om bygglov för minst 50 bostäder inom Exploateringsområdet, ska Exploatören äga rätt att återköpa fastigheten för förskoleändamål för samma köpeskilling som i Bilaga 2.1(B). Exploatören ska vid återköp även ersätta Kommunen för nödvändiga nedlagda kostnader i berörd fastighet, tex. dagvattenanläggning, kostnad för fastighetsbildning samt gatukostnadsavgift.
- 2.3 Inom 7 år efter tecknandet av köpekontraktet förbinder sig Kommunen att ansökan om bygglov för skola ska inlämnas. Om så icke har skett och Exploatören har inlämnat ansökan om bygglov för minst 100 bostäder inom Exploateringsområdet, ska Exploatören äga rätt att återköpa fastigheten för skoländamål för samma köpeskilling som i Bilaga 2.1(C). Exploatören ska vid återköp även ersätta Kommunen för nödvändiga nedlagda kostnader i berörd fastighet, tex. dagvattenanläggning, kostnad för fastighetsbildning samt gatukostnadsavgift.
- 2.4 Ovanstående gäller även om Kommunen inom i respektive stycke angiven tid fattar beslut om ändring av markanvändning inom de områden som i detaljplanen utlagts som skola.

3 Genomförande, fastighetsbildning

- 3.1 Senast en månad efter det att beslut om antagande av detaljplan för "Skåvsjöholm" respektive antagande av detaljplan för "Skåvsjöholm etapp 2" vinner laga kraft ska Kommunen ansöka om och bekosta sådana fastighetsbildningsåtgärder som erfordras för genomförande av marköverlåtelser enligt punkt 2 ovan.
- 3.2 Exploatören ombesörjer att penninginteckning eller annan särskild rätt ej belastar de områden som ska överlåtas.

- 3.3 Exploatören tar fram underlag och bekostar de fastighetsbildningsåtgärder, anläggningsförrättningar och ledningsrättsåtgärder, som erfordras för exploaterings genomförande, med undantag från vad som framgår av punkt 3.1 ovan.

4 Upplåtelse av rättigheter

- 4.1 Inom Exploateringsområdet har ÖSVAB tidigare anlagt VA-anläggningar enligt servitutsavtal, **Bilaga 4.1**.
- 4.2 Exploatören upplåter till förmån för ÖSVAB rätt att inom Exploateringsområdet utan ersättning för all framtid bibehålla ledningar och tillhörande anordningar för vatten, spillvatten och dagvatten samt pumpstationer med den placering som markerats på bilagd VA-plan, **Bilaga 4.2(A)** och **Bilaga 4.2(B)**.
- 4.3 ÖSVAB ansöker om ledningsrätt enligt denna punkt 4 i enlighet med **Bilaga 4.3(A)**. Servitutsavtal tecknas mellan Exploatören och Kommunen gällande dagvattendike samt damm i enlighet med **Bilaga 4.3(B)**.
- 4.4 Om Exploatören överlåter fastighet inom Exploateringsområdet och rättigheten enligt andra stycket inte ännu 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 nyttjanderätter såvitt avser dessa upplåtelser.
- 4.5 Kommunen äger rätt att i samråd med exploatören, på egen bekostnad och med beaktande av nödvändiga fastighetsrättsliga åtgärder, inom allmän platsmark, park/dagvatten anlägga dagvattendamm anpassad för groddjur. Ingen ersättning skall utgå till någondera part för upplåtelsen av denna rättighet. Exploatören/blivande samfällighetsförening skall ej stå för eventuella underhållskostnader för dammen (se Bilaga 4.3(B))

5 Elförsörjning

- 5.1 Vid exploaterings anslutning till eldistributionsnätet ska Exploatören följa eldistributörens anvisningar.
- 5.2 Om Exploatören inom Exploateringsområdet behöver ändra eller flytta befintliga elledningar ska Exploatören bekosta därigenom erforderliga arbeten.
- 5.3 Exploatören upplåter till förmån för Elnätsägaren, EON Elnät, rätt att inom Exploateringsområdet utan ersättning för all framtid bibehålla ledningar och tillhörande anordningar för el.

6 VA-Anläggningar och vägar

- 6.1 För utbyggnad av VA-Anläggningarna inom Exploateringsområdet gäller följande:

- 6.1.1** Exploatören åtar sig att inom Exploateringsområdet bekosta och ansvara för projektering och utbyggnad av allmänna vatten- och spillvattenledningar samt dagvattenanläggning, enligt Bilaga 4.2(A) och 4.2(B), samt de dagvattenutredningar som framgår av **Bilaga 6.1.1** (gemensamt "VA-Anläggningarna"). VA-Anläggningarna anläggs enligt av ÖSVAB godkänd bygghandling.
- 6.1.2** Exploatören och ÖSVAB är överens om att ABT 06 ska tillämpas mellan parterna vad gäller VA-Anläggningarna.
- 6.1.3** Den allmänna VA-infrastrukturen för Exploateringsområdet ska projekteras och utföras i enlighet med vid varje tidpunkt gällande VA-standard fastslagen av Roslagsvatten AB eller motsvarande. För att få granskningshandlingar godkända till bygghandlingar av ÖSVAB och möjliggöra en framtida överföring av VA-Anläggningarna från Exploatören till ÖSVAB ska projektering av VA-Anläggningarna granskas och skriftligen godkännas av ÖSVAB innan anläggningsarbeten får påbörjas. ÖSVAB åtar sig att genomföra granskningsarbetet inom 4 veckor från det att man erhållit projekteringshandlingar.
- 6.1.4** ÖSVAB:s godkännande befriar inte Exploatören från ansvaret för handlingarnas riktighet. ÖSVAB äger rätt att efter skriftlig anmälan utan kostnad avbryta sådana pågående exploateringsarbeten som utförs utan att godkännande lämnats enligt ovan, i avvaktan på att godkända arbetshandlingar inkommer.
- 6.1.5** Inom Exploateringsområdet svarar Exploatören för samtliga kostnader för anläggande av VA vilka uppkommer vid genomförandet av detaljplanen, inklusive ÖSVAB:s administrativa kostnader enligt den generella tariff som gäller för Kommunens beslutade tidsersättning.
- 6.1.6** Avsättningspunkter för vatten, avlopp och dagvatten har anlagts enligt vad som framgår av **Bilaga 6.1.6**.
- 6.1.7** Exploatören kan efter överenskommelse med ÖSVAB ändra de befintliga avsättningspunkternas läge. Exploatören ska under sådana omständigheter ersätta ÖSVAB för samtliga verifierade merkostnader som ÖSVAB har för upprättande av nya avsättningspunkter för VA.
- 6.1.8** I Exploatörens ansvar för dagvattenanläggningen ingår att innan överlämning ordna (i) tillträde till dike utanför Exploateringsområdet (sådant tillträde sker genom att Exploatören och ÖSVAB ingår avtal eller motsvarande om detta), samt (ii) upprustning av dikessystem enligt dagvattenutredningar Systemlösning för dagvattenhantering (rev 2015-06-30) och PM dagvattenutredning södra Skåvsjöholm (reviderad 2015-10-14). Exploatören ska bifoga skötselplan före överlämning av dagvattenanläggning. För det fall huvuddiken, infiltrationsdiken och dagvattenledningar förläggs på kvartermark ska ÖSVAB:s rättigheter till anläggningen säkerställas via ledningsrätt.

- 6.1.9 Exploatören ska anlägga och bekosta sådan förlängd nödbrädd från pumpstationen som krävs för att kunna anlägga strand inom Exploateringsområdet, och ska i förekommande fall ge in erforderlig anmälan om vattenverksamhet med anledning av detta.
- 6.1.10 Kommunen ansvarar för att projektera, anlägga och bekosta dagvattenanläggningar inom de fastigheter Kommunen förvärvar enligt punkt 2 ovan.
- 6.1.11 Exploatören åtar sig att projektera, anlägga och bekosta omläggning av VA-anläggningar på sträcka F1-F2 som illustreras i Bilaga 6.1.6.
- 6.1.12 Kommunen åtar sig att kostnadseffektivt projektera samt anlägga och omlägga VA-anläggningar på sträcka F2-D, illustrerat i Bilaga 6.1.6.
- 6.1.13 Utbyggnaden av VA-Anläggningarna på allmän platsmark inom och i anslutning till Exploateringsområdet kommer att utföras i etapper i den ordningsföljd och omfattning som framgår av bifogad kartbilaga och preliminär tidsplan enligt **Bilaga 6.1.13**. Det noteras att tidplanen är preliminär och kan komma att förändras, men att Exploatören ansvarar för att i god tid initiera överenskommelse om etappvis övertagande av anläggningarna.
- 6.1.14 Innan VA-arbeten på respektive etapp påbörjas ska Exploatören ha utfört de förstärkningsåtgärder som krävs med hänsyn till de geotekniska förutsättningarna inom Exploateringsområdet, till exempel kalkstabilisering eller motsvarande.
- 6.2 För utbyggnad av vägar inom Exploateringsområdet gäller följande:
- 6.2.1 Exploatören ansvarar för att anlägga och bekosta vägutbyggnad av lokal- och huvudgator inom Exploateringsområdet. Utbyggnaden kommer att ske etappvis enligt Bilaga 6.1.13, varvid det noteras att Nya Skåvsjöholmsvägen kommer att anläggas mot slutet av utbyggnadstiden.
- 6.2.2 Exploatören har skyldighet att samråda med de omgivande samfällighetsföreningarna samt med övriga intressenter och ledningsägare för t.ex. el, tele, bredband och belysning i erforderlig omfattning vid anläggande av anslutande vägnät.

7 Detaljplan för Nya Skåvsjöholmsvägen

- 7.1 Kommunen har åtagit sig att ha kommunalt huvudmannaskap för Nya Skåvsjöholmsvägen. En ny detaljplan behöver upprättas för att göra det möjligt. Exploatören står för kostnaden för framtagande av den nya detaljplanen. Ett separat planeringsavtal har för detta syfte tecknats mellan Kommunen och Exploatören, **Bilaga 7.1**.

- 7.2 Kommunen åtar sig att, i samråd med Exploatören, ansvara för upphandling av projektering, upphandling och utbyggnad av den infrastruktur på allmän platsmark inom detaljplanen för Nya Skåvsjöholmsvägen, där Kommunen ska bli huvudman, dvs. huvudgata och VA-anläggningar inklusive dagvattendike och erforderlig belysning. En uppskattning och fördelning av kostnaderna som Exploatören ska stå för redovisas i en kostnadskalkyl, **Bilaga 7.2**. Även byggherreadministration, mark- och förrättningskostnader samt andra eventuella nödvändiga och verifierade kostnader skall fördelas enligt kostnadsfördelningen i bilaga 7.2, dvs. Exploatören 70 % och Kommunen 30 %. Parterna är medvetna om att den slutgiltiga kostnaden kan avvika från den kalkylerade.
- 7.3 Exploatören ska kallas till projekteringsmöten och äger rätt att granska projekteringshandlingar för utbyggnad av väg- och VA-anläggningar mm.
- 7.4 Exploatören överlåter den mark inom Svartgarn 2:6 som enligt detaljplanen för Nya Skåvsjöholmsvägen utgör allmän plats med kommunalt huvudmannaskap samt kvartersmark för tekniska anläggningar (E2) till Kommunen utan ersättning.

8 Avgifter och betalningsföreskrifter mm.

- 8.1 Exploatören respektive Kommunen ska till ÖSVAB erlægga följande ersättningar i form av anläggningsavgifter:
- A) För ÖSVAB:s redan utförda anläggningar avseende ny- och omanläggning av VA, spontning och grundförstärkning samt pumpstationer med mera ska Exploatören erlægga en ersättning om 4 000 000 kronor. Ersättningen förfaller till betalning när detaljplanen och fastighetsbildningen vunnit laga kraft, dock senast 3 månader efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.
- B) Anläggningsavgift (enligt ÖSVABS vid tidpunkten gällande VA-taxa enligt dess § 5.1 a, c, d eller motsvarande) utgörs av den faktiska kostnaden för utbyggnad av de allmänna anläggningarna i exploateringsområdet, inklusive ÖSVABS administrativa kostnader. Dessa kostnader är kalkylerade till 13 700 000 kronor. Anläggningsavgiften faktureras av ÖSVAB en månad efter godkänd slutbesiktning av de allmänna anläggningarna, etappvis inom exploateringsområdet (i enlighet med Bilaga 6.1.13).
- i) En månad efter godkänd slutbesiktning köper ÖSVAB dessa för den faktiska kostnaden enligt ovanstående beskrivning (kalkylerade till 13 700 000 kronor).
- ii) Fakturering av anläggningsavgift respektive köpesumma kan ske etappvis i enlighet med Bilaga 6.1.13 efter överenskommelse initierad av Exploatören (enligt punkt 6.1.13). Innan fakturering och övertagande (enligt punkt 11) får anläggningen inte tas i bruk.

C) Den sammanräknade huvudanläggningsavgiften (enligt ÖSVAB:s gällande VA-taxa enligt dess § 5.1b/5.8 eller motsvarande) för hela exploateringsområdets alla bygggrätter enligt illustrationsplan daterad 2015-06-08 (**Bilaga 8.1(C)**) uppskattas till 5 702 400 kronor (se nedan beräkning). Efter beviljandet av alla bygglov inom exploateringsområdet justeras huvudanläggningsavgiften i enlighet med slutliga antalet med bygglov beviljade bygggrätter inom exploateringsområdet. Huvudanläggningsavgiften för respektive utbyggnadsetapp enligt Bilaga 6.1.13 kan i sin helhet faktureras, enligt vid tidpunkten gällande VA-taxa, en månad efter det att det första beslutet om bygglov för byggnation av respektive etapp har vunnit laga kraft.

i) Enligt 2016 års VA-taxa (gäller från 2016-01-01) är den sammanräknade huvudanläggningsavgiften enligt dess § 5.8 för exploateringsområdets 135 bygggrätter (friliggande bostadshus) $52\,800 \cdot 0,8 \cdot 135 = 5\,702\,400$ kronor (exkl moms)

D) Exploatören ska ersätta ÖSVAB för omläggning av sträckan F2-D (Omläggning av vatten och spillvatten samt nyanläggning av dagvattenanläggning). Ersättning enligt faktisk kostnad.

E) För skola och förskola som byggs av kommunen tas anläggningsavgift ut enligt vid tidpunkten gällande VA-taxa. I det fall Exploatören bygger skola eller förskola ska tilläggsavtal tecknas med ÖSVAB.

8.2 I och med 8.1 A), B), C), D) och E) ska fastigheterna inom exploateringsområdet anses ha erlagt den anläggningsavgift som ÖSVAB annars skulle ha uttagit för den bebyggelse som detta avtal omfattar (vatten, spillvatten och dagvatten). Samtliga ovanstående avgifter och kostnadsersättningar som ska erläggas till ÖSVAB är angivna exklusive moms, vid fakturering tillkommer lagstadgad moms.

8.3 Exploatören ska till Kommunen erlægga följande ersättningar:

A) Ersättning om 1 300 000 kronor utgörande bidrag avseende kostnader för kommunala områdesgemensamma anläggningar och kontroll mm. Ersättningen förfaller till betalning en månad efter det att första bygglov inom Exploateringsområdet vunnit laga kraft. Den ersättning som Exploatören erlägger utgör mervärdesskattefri gatukostnadsersättning.

9 Mervärdesskatt

9.1 Kommunen åtar sig att ersätta Exploatören för mervärdesskatt som belöper på anläggningar som övertas. Ersättningen ska dock begränsas till belopp som motsvarar vad Kommunen kan göra avdrag för enligt mervärdesskattelagen (1994:200) eller erhålla kompensation för enligt lag (2005:807) om ersättning för viss mervärdesskatt för kommuner, landsting, kommunalförbund och samordningsförbund. Ersättning erläggs mot underlag i form av faktura, jämkningshandling eller motsvarande handling som specificerar mervärdesskatten.

9.2 Skatteverket kan enligt mervärdesskattelagen (1994:200) medge jämkning för Exploatörens ingående moms för anläggning som övertas i ÖSVAB:s momspliktiga verksamhet. Exploatören ska i samband med överlåtelsen av anläggningen enligt punkt 8.1(B) överlämna en jämkningshandling till ÖSVAB i enlighet med 8 a kap. 15-17 §§ mervärdesskattelagen. För det fall jämkning medges åtar sig ÖSVAB att ersätta Exploatören för den erhållna jämkningsmomsen. Ersättningen ska dock begränsas till det belopp som motsvarar vad ÖSVAB faktiskt erhåller i kompensation från Skatteverket. Utbetalning till Exploatören sker senast tio arbetsdagar efter erhållen utbetalning från Skatteverket.

10 Befintliga anläggningar

10.1 Innan Exploatören påbörjar arbeten avseende VA-Anläggningarna enligt punkt 6.1 ska de befintliga VA-ledningarna inom Exploateringsområdet som berörs av exploateringsarbetena eller transporter inom Exploateringsområdet skadebesiktigas genom filmning. Exploatören ansvarar för sammankallandet. I samband med slutbesiktning ska tidigare skadebesiktigade anläggningar besiktigas. Skador vilka kan hänföras till exploateringen ska bekostas av Exploatören.

10.2 Befintliga VA-ledningar enligt **Bilaga 10.2** ska vara tillgängliga och i drift under tiden exploateringen genomförs enligt detta Avtal.

11 Besiktning och övertagande av VA-Anläggningarna

11.1 För den del av VA-Anläggningarna som Exploatören för respektive etapp anlagt längs gator med enskilt huvudmannaskap ska ÖSVAB ges tillfälle att granska och godkänna handlingar samt slutbesiktiga sådan del av VA-Anläggningarna etappvis innan ansvaret för anläggningarna övergår till ÖSVAB. Granskningstiden uppgår till tre veckor.

11.2 Funktionsprov ska utföras och bekostas av Exploatören före anmälan om slutbesiktning. Slutbesiktning ska utföras på fullt färdiga anläggningar (vägar ska vara färdiga till och med AG-nivå). Exploatören ska senast två veckor före slutbesiktning kalla till förbesiktning och kompletterande slutbesiktning på färdiga exploateringsanläggningar.

11.3 Exploatören ska till ÖSVAB i samband med kallelse till slutbesiktning överlämna relationshandlingar. Relationsritningarna ska levereras digitalt i PDF- och Auto CAD-format i RH2000 respektive Sweref 99 18 00. Relationshandlingarna ska bestå av plan- och profilritningar.

11.4 En månad före garantitidens utgång ska Exploatören kalla ÖSVAB till garantibesiktning av respektive anläggningsetapp. Om sådan begäran framställts senare, förlängs garantitiden lika lång tid som försening av kallelsen. Ansvar samt garantitider gäller enligt ABT 06. Exploatören garanterar att ingen inflyttning för respektive utbyggnadsetapp sker innan slutbesiktning av den del av VA-anläggningarna som avser aktuell etapp är avslutad och godkänd och ett övertagande har skett. Om inflyttning trots detta skulle ske står Exploatören för ÖSVAB:s samtliga därmed uppkomna kostnader.

11.5 ÖSVAB övertar ansvaret för VA-anläggningarna först när godkända relationshandlingar har inkommit, när slutbesiktningen är godkänd och när samtliga avgifter enligt punkt 8.1 är betalda. Övertagande sker så snart samtliga ovan nämnda åtaganden är genomförda.

11.6 ÖSVAB äger vid behov, på Exploatörens bekostnad och i enlighet med Kommunens generella tariff, rätt att utföra nödvändig kontroll av Exploatörens uppförande av VA-Anläggningarna under byggtiden.

11.7 Exploatören bekostar samtliga besiktningsarbeten som behöver utföras enligt detta Avtal.

12 Säkerheter

12.1 Exploatören ska till Kommunen och ÖSVAB gemensamt ställa en säkerhet om 3 000 000 kr. Säkerheten ska ställas ut senast det datum detaljplanen vinner laga kraft och huvudsakligen i den form som framgår av **Bilaga 12.1**.

12.2 När samtliga anläggningar som ska lämnas över till Kommunen respektive ÖSVAB godkänts vid slutbesiktning ska säkerheten nedsättas till 1 500 000 kr.

12.3 Säkerheten återlämnas när garantitiden gått ut och Exploatören fullföljt sina åtaganden enligt detta avtal.

12.4 Säkerheten enligt ovan ska bestå av borgen från Industrifacket Metall, som för närvarande (genom sitt helägda dotterbolag Industrifacket Metall Fastighets AB) är indirekt ägare av Exploatören.

12.5 Industrifacket Metall Fastighets AB, som äger samtliga aktier i Exploatören, har den 23 januari 2012 ingått ett avtal med Bonava Holding 10 AB, org. nr 556845-8821 ("**Bonava Holding**"), om överlåtelse av samtliga aktier i Exploatören. Tillträdet av aktierna i Exploatören är villkorat och tillträde av aktierna har ännu inte skett. Parterna är överens om att den av Industrifacket Metall enligt föregående stycke utställda borgen, senast vid den tidpunkt då Bonava Holding tillträder aktierna i Exploatören, ska utgå och ersättas av en motsvarande borgen från Bonava Holdings moderbolag, Bonava AB (publ), org. nr 556928-0380. Kommunen respektive ÖSVAB godkänner härmed att ett sådant utbyte av säkerhet sker och att Industrifacket Metall därigenom således befrias från sin borgen.

13 Överlåtelse

13.1 Exploatören äger rätt att efter Kommunens och ÖSVAB:s skriftliga godkännande överföra detta Avtal till annat bolag som ingår i den koncern eller företagsgrupp som Exploatören tillhör. Sådant skriftligt godkännande ska inte nekas utan skälig anledning.

13.2 Om Avtalet överförs till annat bolag än som avses i punkt 13.1 ovan ska den borgen som utställts i enlighet med punkt 12 bytas ut mot en ny borgen, utställd av samme borgensman, till säkerhet för den nya Exploatörens rätta fullgörande av skyldigheterna enligt detta Avtal. I sådant fall ska Kommunen och ÖSVAB ge sitt skriftliga godkännande till sådan överlåtelse.

Detta Avtal har upprättats i tre (3) likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Åkersberga 2017 -

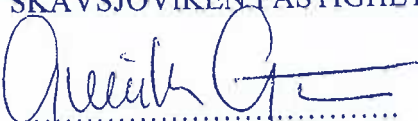
ÖSTERÅKERS KOMMUN

.....
Michaela Fletcher
Kommunstyrelsens ordförande

.....
Fredrik Nestor
Exploateringschef

Skåvsjöholm 2017 - 03-29

SKÅVSJÖVIKEN FASTIGHETS AB

.....

.....
Gunilla Gustavsson

Bevittnas:

.....

.....
Helena Eriksson
08-7868000

Åkersberga 2017 - 0404


ÖSVAB


.....

.....
Mikael Algvere
Verkställande direktör



Skåvsjöholm 2017 - 03-29

SKÅVSJÖVIKEN FASTIGHETS AB

.....

.....
Ulf Andersson

.....

.....
Maria Englund
08-7868000

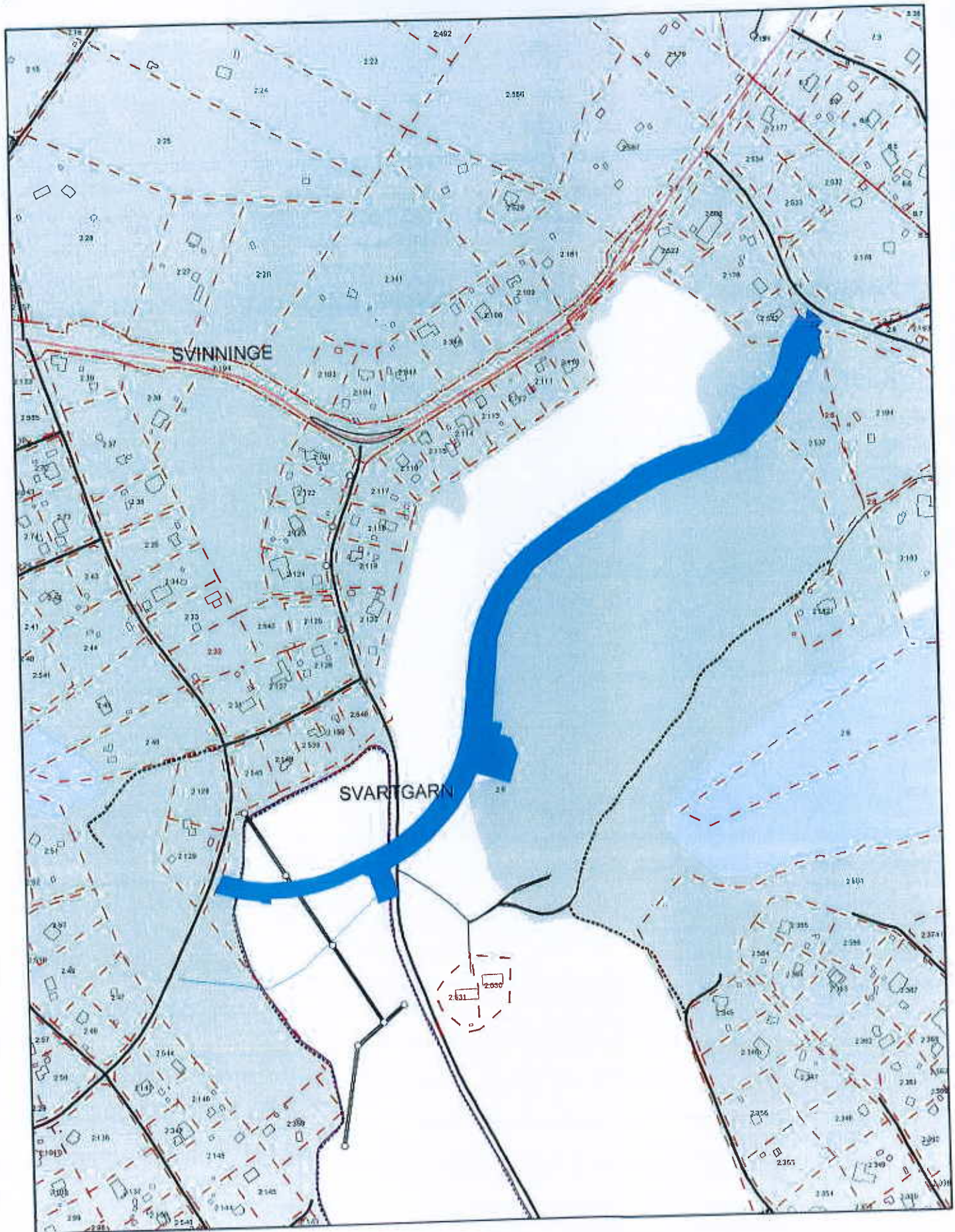


-  Exploateringsområde
-  Mark som inte ingår i exploateringsområde

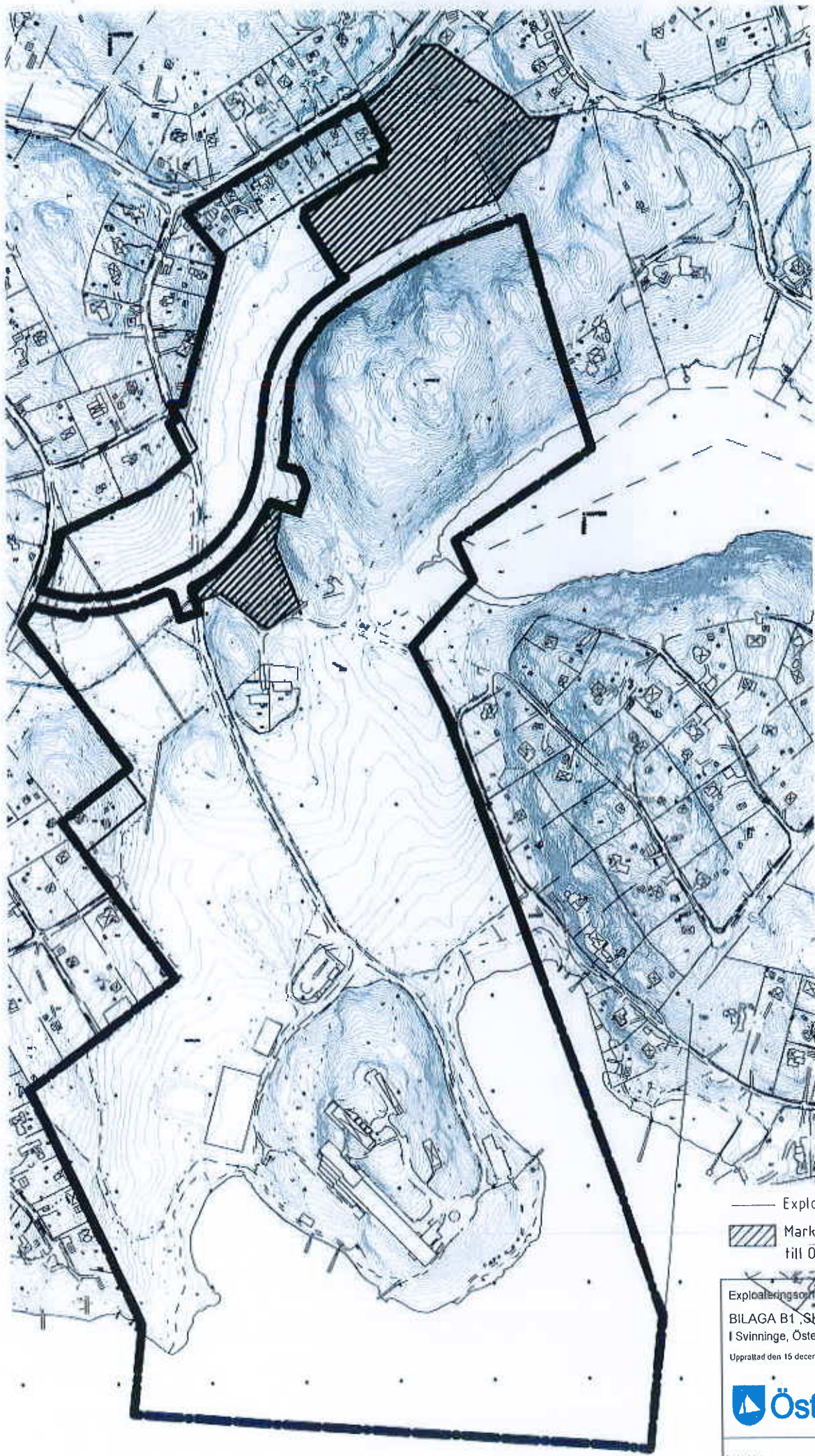
Exploateringsområde
BILAGA A, SKÅVSJÖHOLM
I Svinninge, Österåkers kommun, Stockholms län
Upprättad den 15 december 2015 av Samhällsbyggnadsförvaltningen



Bilaga B



 Nya Skåvsjöholmsvägen



- Exploateringsområde
- ▨ Mark som överlåtes till Österåkers kommun

Exploateringsområde
BILAGA B1 SKÅVSJÖHOLM
I Svinninge, Österåkers kommun, Stockholms län
Upprättad den 15 december 2015 av Sanhalsbyggnadsförvaltningen



KÖPEKONTRAKT

- Säljare: **Skåvsjöviken Fastighets AB (556763-6567)**, nedan kallad Säljaren.
- Köpare: **Österåkers Kommun (212000-2890)**, 184 86 Åkersberga, nedan kallad Köparen.
- Köpeobjekt: Det område av fastigheten Österåker Svartgarn 2:6 som i detaljplanen för Skåvsjöholm har planlagts som förskole- och skoltomt (S), nedan kallad Fastigheten. Köpeobjektet har på bifogad karta markerats med skraffering.

Bakgrund

Säljaren har den 15 december 2011 ingått ett köpekontrakt med Skåvsjöholm AB, varigenom Säljaren förvärvar del av fastigheten Österåker Svartgarn 2:6. Säljaren har efter undertecknandet av köpekontraktet ansökt om fastighetsbildning. Lantmäteriet har ännu inte fattat beslut om avstyckning. När Lantmäteriet har fattat beslut om avstyckning som vunnit laga kraft, kommer Säljaren att ansöka om lagfart på den avstyckade fastigheten.

§ 1 Överlåtelse

Säljaren överlåter och försäljer härmed till Köparen på nedanstående villkor Fastigheten för en köpeskilling av **ett hundra tusen (100 000) kronor** samt på i övrigt nedan angivna villkor.

§ 2 Villkor

Detta köpekontrakt är villkorat av

- a) att Lantmäteriet fattar beslut om avstyckning enligt ansökan om avstyckning som anges under rubriken "Bakgrund" ovan och att detta beslut vinner laga kraft,
- b) att Säljaren beviljas lagfart för avstyckad fastighet enligt vad som anges under rubriken "Bakgrund" ovan,
- c) att kommunfullmäktige fattar beslut om att godkänna exploateringsavtalet för Skåvsjöholm (inklusive detta köpekontrakt) och att beslutet vinner laga kraft,
- d) att kommunfullmäktige antar detaljplanen för Skåvsjöholm och att detta beslut vinner laga kraft, samt
- e) att Lantmäterimyndigheten fattar beslut om avstyckning av Fastigheten enligt vad som anges under § 6 nedan och att detta beslut vinner laga kraft.

Överlåtelsen av Fastigheten är villkorad av att villkoren enligt § 2 a) – e) ovan är uppfyllda senast den 28 februari 2019. I det fall nämnda villkor inte är uppfyllda vid angiven tidpunkt äger envar part skriftligen säga upp detta köpekontrakt till omedelbart upphörande senast den 10 mars 2019. Skulle sådan uppsägning ske, och anledningen till att villkoret inte är uppfyllt ej bero på illojalt

beteende från någon part, skall ingen av parterna ha något krav mot den andra parten med anledning härav.

§ 3 Köpeskillings erläggande

Köpeskillingen skall erläggas på Tillträdesdagen genom insättning på Säljarens konto: 8901-1,1913 285 633-8 i Swedbank.

§ 4 Köpebrev

Sedan Köparen fullgjort sina betalningsskyldigheter enligt detta kontrakt skall köpebrev utfärdas. Äganderätten till köpeobjektet övergår först på Tillträdesdagen i och med att köpebrev utfärdats.

§ 5 Tillträdesdag

Fastigheten tillträdes tio (10) vardagar efter det att samtliga villkor i § 2 ovan uppfyllts eller annan dag som parterna skriftligen kommer överens om ("Tillträdesdagen").

§ 6 Fastighetsbildning

Köparen ansöker om avstyckning och bekostar förrättningen. Säljaren ger Köparen fullmakt att inlämna ansökan om avstyckning.

§ 7 Inteckningar, inskrivningar m.m.

Säljaren garanterar att Fastigheten på Tillträdesdagen icke är belastade med penninginteckningar.

§ 8 Försäkring m.m.

Säljaren står faran för att Fastigheten av våda skadas eller försämras före Tillträdesdagen. Faran övergår på Köparen fr.o.m. Tillträdesdagen och åvilar Köparen även om Fastigheten ej tillträdes p.g.a. Köparens dröjsmål.

§ 9 Fördelning av kostnader och intäkter

Alla eventuella intäkter från Fastigheten som avser och belöper på tiden intill Tillträdesdagen skall tillkomma Säljaren och fr.o.m. Tillträdesdagen tillkomma Köparen.

Alla för Fastigheten utgående räntor, skatter och andra kostnader, av vad slag de vara må, skall till den del de avser och belöper på tiden intill Tillträdesdagen betalas av Säljaren och fr.o.m. Tillträdesdagen betalas av Köparen.

§ 10 Lagfartskostnader m.m.

Samtliga med köpet förenade avstycknings, lagfarts- och inskrivningskostnader skall bäras av Köparen ensam.

§ 11 Fastighetens skick

Fastigheten överlåtes i, vid detta avtals undertecknande, befintligt skick. Köparen har före köpet beretts tillfälle att noga besiktiga Fastigheten och förvissa sig om dess skick. Köparen har vidare själv informerat sig om de bestämmelser avseende detaljplaner som berör Fastigheten och även i övrigt undersökt frågor gällande dispositionsmöjligheter. Av Säljaren tillhandahållna uppgifter

om ytor och dylikt lämnas med generell reservation och Köparen kan således icke grunda anspråk på reduktion av köpeskillingen på eventuella avvikelser från de lämnade uppgifterna.

Säljaren garanterar att Fastigheten är fri från miljöavfall, deponier, skräp, sopor, fyllnadsmassor eller dylikt.

§ 12 Övrigt

Alla överenskommelser, utfästelser och annat av betydelse för detta köp har angivits i köpekontraktet. Utöver vad häri anges har inga utfästelser lämnats i samband med överlåtelsen. Alla överenskommelser avseende detta köp som träffas efter köpekontraktets undertecknande skall vara skriftliga för att gälla samt i övrigt uppfylla formkraven i 4 kap. JB.

Detta köpekontrakt har upprättats i två likalydande exemplar, vilka utväxlats mellan parterna.

2017 - -

Åkersberga 2017 - -

För Säljaren

För Köparen

Skåvsjöviken Fastighets AB

Österåkers kommun

.....
Ulf Andersson

.....
Michaela Fletcher
Kommunstyrelsens ordförande

Åkersberga 2017 -

.....
Gunilla Gustavsson

.....
Kent Gullberg
Förvaltningschef
Samhällsbyggnadsförvaltningen



Exploateringsområde
Mark som överlåtes
till Österåkers kommun

Exploateringsområde
BILAGA B1 SKÅVSJÖHOLM
I Svinninge, Österåkers kommun, Stockholms län
Upprättad den 15 december 2015 av Samhällsbyggnadsförvaltningen



Österåker
Svinninge

KÖPEKONTRAKT

- Säljare: **Skåvsjöviken Fastighets AB (556763-6567)**, nedan kallad Säljaren.
- Köpare: **Österåkers Kommun (212000-2890)**, 184 86 Åkersberga, nedan kallad Köparen.
- Köpeobjekt: Det område av fastigheten Österåker Svartgarn 2:6 som i detaljplanen för Skolan har planlagts som förskole- och skoltomt (S), nedan kallad Fastigheten. Köpeobjektet har på bifogad karta markerats med skraffering.

Bakgrund

Säljaren har den 15 december 2011 ingått ett köpekontrakt med Skåvsjöholm AB, varigenom Säljaren förvärvar del av fastigheten Österåker Svartgarn 2:6. Säljaren har efter undertecknandet av köpekontraktet ansökt om fastighetsbildning. Lantmäteriet har ännu inte fattat beslut om avstyckning. När Lantmäteriet har fattat beslut om avstyckning som vunnit laga kraft, kommer Säljaren att ansöka om lagfart på den avstyckade fastigheten.

§ 1 Överlåtelse

Säljaren överlåter och försäljer härmed till Köparen på nedanstående villkor Fastigheten för en köpeskilling av tvåhundratusen (**200 000 kronor**) samt på i övrigt nedan angivna villkor.

§ 2 Villkor

Detta köpekontrakt är villkorat av

- a) att Lantmäteriet fattar beslut om avstyckning enligt ansökan om avstyckning som anges under rubriken "Bakgrund" ovan och att detta beslut vinner laga kraft,
- b) att Säljaren beviljas lagfart för avstyckad fastighet enligt vad som anges under rubriken "Bakgrund" ovan,
- c) att kommunfullmäktige fattar beslut om att godkänna exploateringsavtalet för Skåvsjöholm (inklusive detta köpekontrakt) och att beslutet vinner laga kraft,
- d) att kommunfullmäktige antar detaljplanen för Skolan och att detta beslut vinner laga kraft, samt
- e) att Lantmäterimyndigheten fattar beslut om avstyckning av Fastigheten enligt vad som anges under § 6 nedan och att detta beslut vinner laga kraft.

Överlåtelsen av Fastigheten är villkorad av att villkoren enligt § 2 a) – e) ovan är uppfyllda senast den 28 februari 2019. I det fall nämnda villkor inte är uppfyllda vid angiven tidpunkt äger envar part skriftligen säga upp detta köpekontrakt till omedelbart upphörande senast den 10 mars 2019.

Skulle sådan uppsägning ske, och anledningen till att villkoret inte är uppfyllt ej bero på illojalt beteende från någon part, skall ingen av parterna ha något krav mot den andra parten med anledning härav.

§ 3 Köpeskillingens erläggande

Köpeskillingen skall erläggas på Tillträdesdagen genom insättning på Säljarens konto: 8901-1,1913 285 633-8 i Swedbank.

§ 4 Köpebrev

Sedan Köparen fullgjort sina betalningsskyldigheter enligt detta kontrakt skall köpebrev utfärdas. Äganderätten till köpeobjektet övergår först på Tillträdesdagen i och med att köpebrev utfärdats.

§ 5 Tillträdesdag

Fastigheten tillträdes tio (10) vardagar efter det att samtliga villkor i § 2 ovan uppfyllts eller annan dag som parterna skriftligen kommer överens om ("Tillträdesdagen").

§ 6 Fastighetsbildning

Köparen ansöker om avstyckning och bekostar förrättningen. Säljaren ger Köparen fullmakt att inlämna ansökan om avstyckning.

§ 7 Inteckningar, inskrivningar m.m.

Säljaren garanterar att Fastigheten på Tillträdesdagen icke är belastade med penninginteckningar.

§ 8 Försäkring m.m.

Säljaren står faran för att Fastigheten av våda skadas eller försämras före Tillträdesdagen. Faran övergår på Köparen fr.o.m. Tillträdesdagen och åvilar Köparen även om Fastigheten ej tillträdes p.g.a. Köparens dröjsmål.

§ 9 Fördelning av kostnader och intäkter

Alla eventuella intäkter från Fastigheten som avser och belöper på tiden intill Tillträdesdagen skall tillkomma Säljaren och fr.o.m. Tillträdesdagen tillkomma Köparen.

Alla för Fastigheten utgående räntor, skatter och andra kostnader, av vad slag de vara må, skall till den del de avser och belöper på tiden intill Tillträdesdagen betalas av Säljaren och fr.o.m. Tillträdesdagen betalas av Köparen.

§ 10 Lagfartskostnader m.m.

Samtliga med köpet förenade avstycknings, lagfarts- och inskrivningskostnader skall bäras av Köparen ensam.

§ 11 Fastighetens skick

Fastigheten överlåtes i, vid detta avtals undertecknande, befintligt skick. Köparen har före köpet beretts tillfälle att noga besiktiga Fastigheten och förvissa sig om dess skick. Köparen har vidare själv informerat sig om de bestämmelser avseende detaljplaner som berör Fastigheten och även i

övrigt undersökt frågor gällande dispositionsmöjligheter. Av Säljaren tillhandahållna uppgifter om ytor och dylikt lämnas med generell reservation och Köparen kan således icke grunda anspråk på reduktion av köpeskillingen på eventuella avvikelser från de lämnade uppgifterna.

Säljaren garanterar att Fastigheten är fri från miljöavfall, deponier, skräp, sopor, fyllnadsmassor eller dylikt.

§ 12 Övrigt

Alla överenskommelser, utfästelser och annat av betydelse för detta köp har angivits i köpekontraktet. Utöver vad häri anges har inga utfästelser lämnats i samband med överlåtelsen. Alla överenskommelser avseende detta köp som träffas efter köpekontraktets undertecknande skall vara skriftliga för att gälla samt i övrigt uppfylla formkraven i 4 kap. JB.

Detta köpekontrakt har upprättats i två likalydande exemplar, vilka utväxlats mellan parterna.

2017 - -

Åkersberga 2017 - -

För Säljaren

För Köparen

Skåvsjöviken Fastighets AB

Österåkers kommun

.....
Ulf Andersson

.....
Michaela Fletcher
Kommunstyrelsens ordförande

Åkersberga 2017 -


.....
Gunilla Gustavsson

.....
Kent Gullberg
Förvaltningschef
Samhällsbyggnadsförvaltningen



- Exploateringsområde
- ▨ Mark som överlåtes till Österåkers kommun

Exploateringsområde
BILAGA B1, SKÅVSJÖHOLM
I Svinninge, Österåkers kommun, Stockholms län
Upprättad den 15 december 2015 av Samhällsbyggnadsförvaltningen



Prislista
Elev

Ansökan om lantmäteriförrättning

Sökande: Österåkers Kommun (org.nr 212000-2890), 184 86 Åkersberga, nedan kallad Kommunen.

Kontaktperson: Nina Andersson, Exploateringsenheten, 184 86 Åkersberga, tfn.08-540 811 69, nina.andersson@osteraker.se.

Önskad åtgärd:

1. Avstyckning från Svartgarn 2:6 enligt bifogat köpekontrakt. Styckningslotten ska befrias från penninginteckningar.
2. Förrättningskostnaderna för avstyckningen betalas av Kommunen.

Övrigt:

Köpekontrakt bifogas.

Kopia av de slutgiltiga förrättningshandlingarna ska skickas till säljaren och köparen. Kontaktperson för säljaren är Susanne Skoglund, Bonava Sverige AB, Lindhagensgatan 72, 112 18 Stockholm, susanne.skoglund@bonava.com.

Åkersberga 2017-

ÖSTERÅKERS KOMMUN

.....

Ansökan om lantmäteriförrättning

Sökande: Österåkers Kommun (org.nr 212000-2890), 184 86 Åkersberga, nedan kallad Kommunen.

Kontaktperson: Nina Andersson, Exploateringsenheten, 184 86 Åkersberga, tfn.08-540 811 69, nina.andersson@osteraker.se.

Önskad åtgärd:

1. Avstyckning från Svartgarn 2:6 enligt bifogat köpekontrakt. Styckningslotten ska befrias från penninginteckningar.
2. Förrättningskostnaderna för avstyckningen betalas av Kommunen.

Övrigt:

Köpekontrakt bifogas.

Kopia av de slutgiltiga förrättningshandlingarna ska skickas till säljaren och köparen. Kontaktperson för säljaren är Susanne Skoglund, Bonava Sverige AB, Lindhagensgatan 72, 112 18 Stockholm, susanne.skoglund@bonava.com.

Åkersberga 2017-

ÖSTERÅKERS KOMMUN

.....

Servitutsavtal

HÄRSKANDE FASTIGHET

1. Margretelund 16:95 i Österåkers kommun
Lagfaren ägare till ovanstående fastighet är Österåkersvatten AB (org. nr. 556482-7946), nedan kallad Servitutshavaren.

TJÄNANDE FASTIGHET

2. Svartgarn 2:6 i Österåkers kommun
Lagfaren ägare till ovanstående fastighet är Skåvsjöholm AB (org.nr 55631-92458), nedan kallad Upplåtaren.

UPPLÅTELSE

3. Till förmån för Margretelund 16:95 upplåts servitutsrätt att nyttja det område inom Svartgarn 2:6 som anges nedan, för att nedlägga, framdraga, bibehålla och underhålla vatten- och spillvattenledningar.

Restriktioner gäller härvid trädplantering eller fasta anläggningar som kan försvåra eller fördyra framtida underhåll. Restriktioner mot uppfyllnader som kan försvåra eller fördyra framtida underhåll samt frambringa skadliga sättningar för ledning gäller för sträckorna K-P9, C-P8 och F-L-H. Upplåtaren svarar för att väg vari ledning förläggs hålls farbar året om.

Servitutsrättens lokalisering framgår av blåmarkeringar på bilaga K och innefattar även de områden inklusive tillfart som krävs för uppförande av pumpstationerna P8 och P9. Servitutsområdets bredd är 8 m.

TILLTRÄDE

4. Tillträde får ske vid undertecknande av detta avtal.

ERSÄTTNING

5. Ingen ersättning skall utgå för upplåtelsen.

FASTIGHETS- BILDNING

6. Detta avtal får, om Servitutshavaren så önskar, som överenskommelse om fastighetsreglering läggas till grund för fastighetsbildning eller ledningsrätt.

Alla kostnader för lantmäteriförrättningen skall i sådana fall betalas av Servitutshavaren.

INSKRIVNING

7. Servitutshavaren får inskriva detta avtal och svarar för samtliga kostnader härför.

[Handwritten signature]
[Handwritten initials]

Detta kontrakt har upprättats i två (2) exemplar, av vilka Servitutshavaren och Upplåtaren tagit var sitt.

Åkersberga 2011-02-23

För Österåkersvatten AB



Mikael Medelberg
Verkställande direktör,
Ägare till Margretelund 16:95

Åkersberga 2011-02-23

För Skåvsjöholm AB



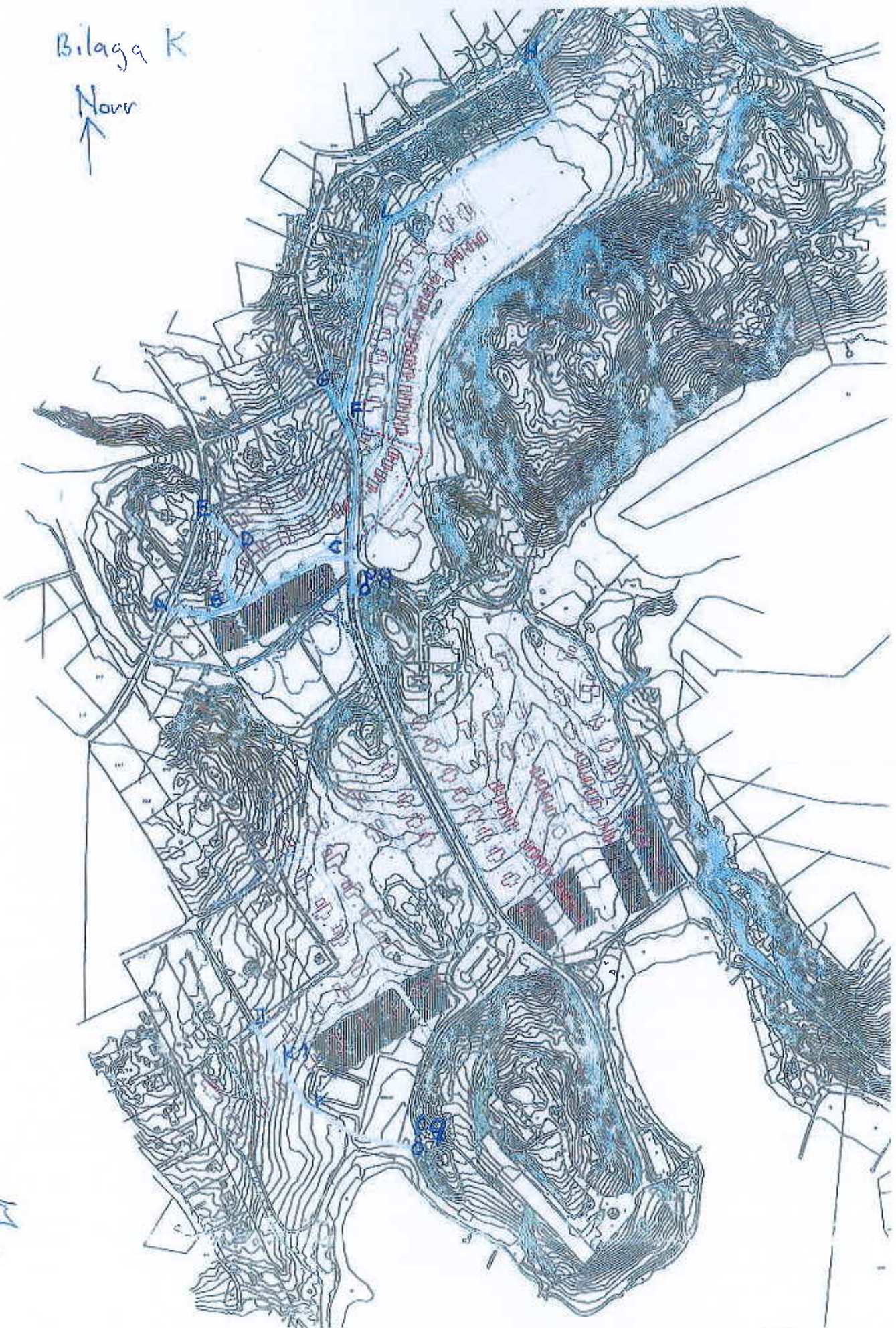
Thomas Olors
Verkställande direktör
Ägare till Svartgarn 2:6



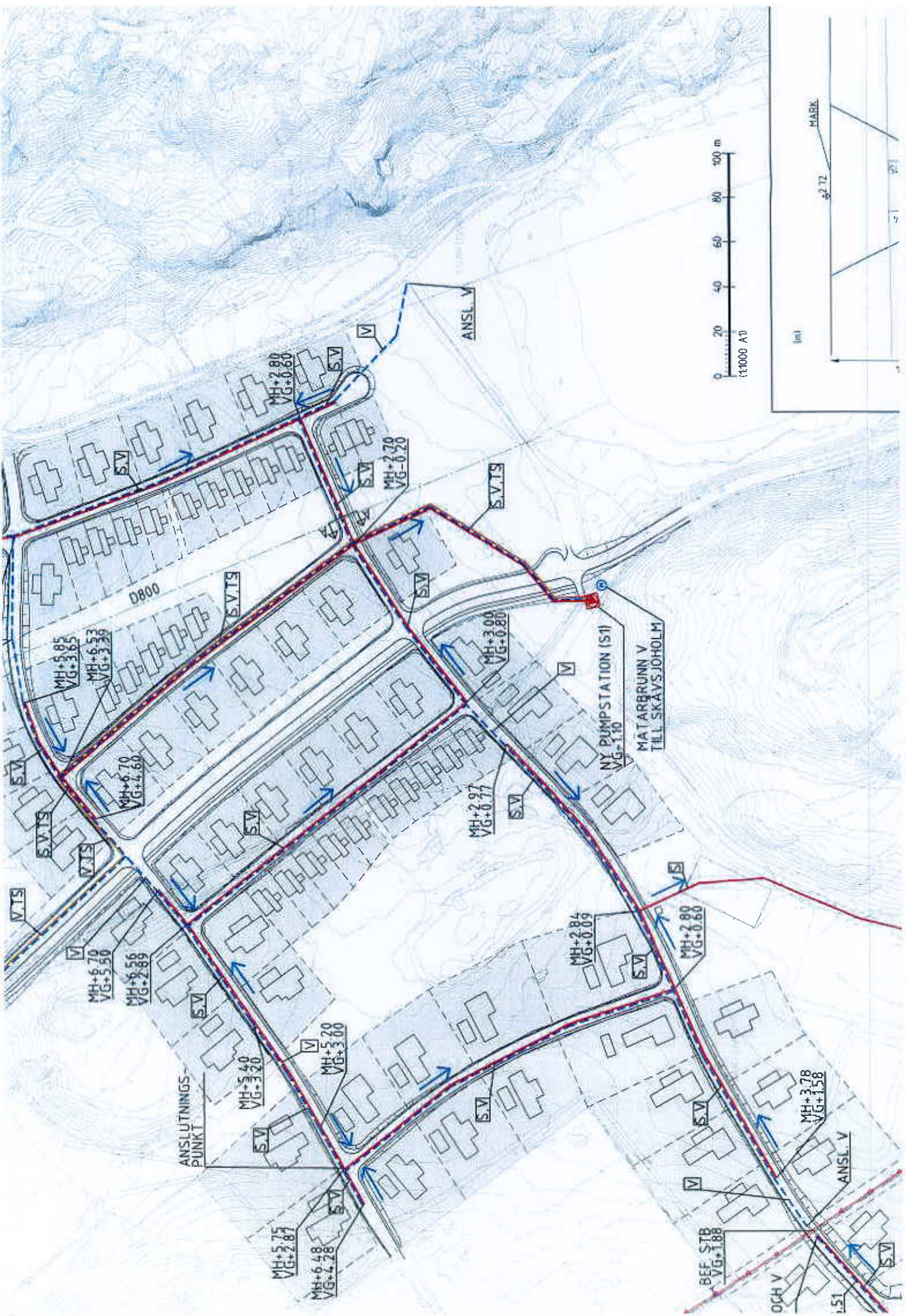
Ulf Andersson
Ordförande Skåvsjöholm AB
Ägare till Svartgarn 2:6

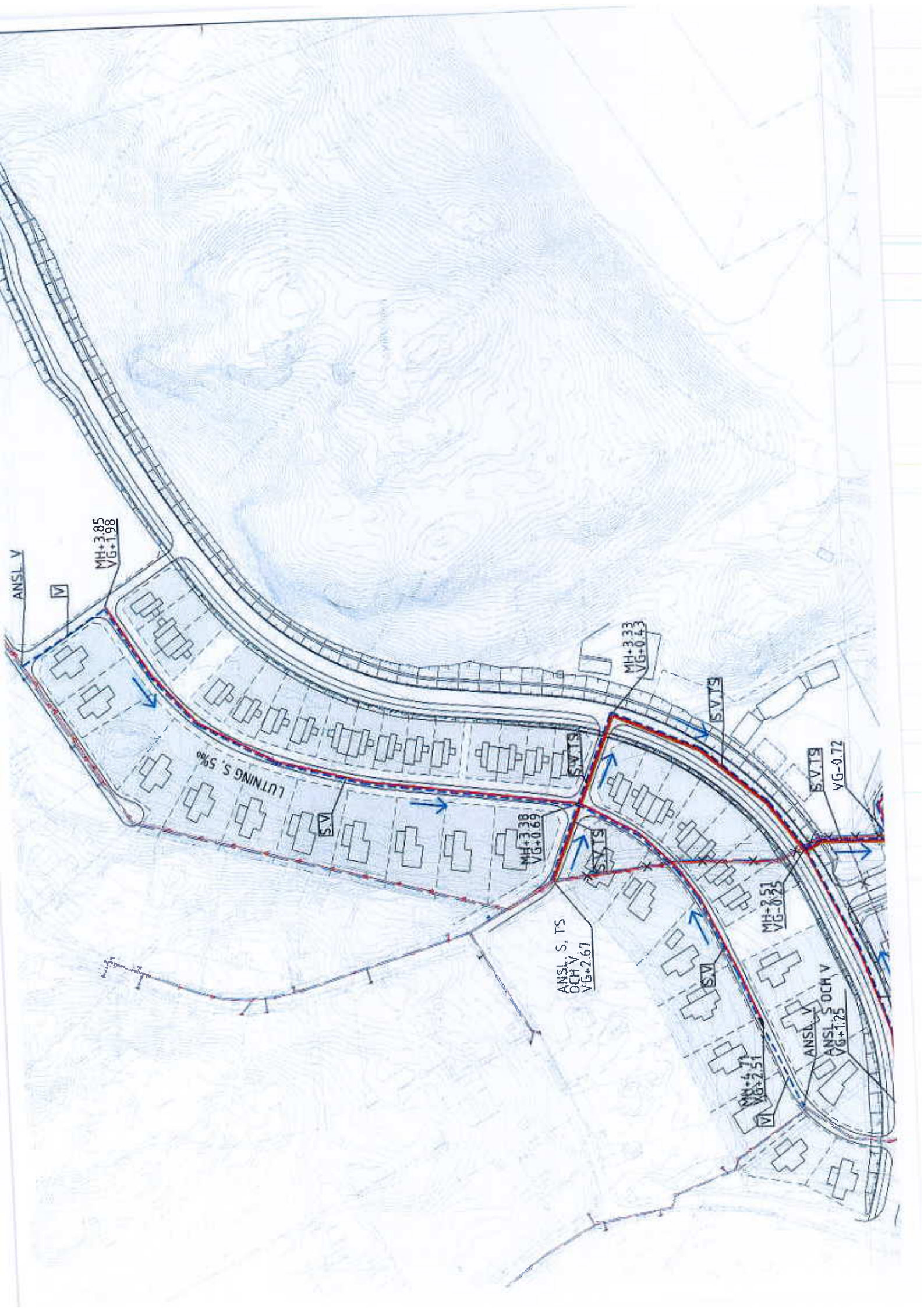
Bilaga K

North
↑



ML





ANSLS V

MH+3.85
VG+1.98

LUTNING S. 5%

SV

MH+3.38
VG+0.69

ANSLS, TS
OCH V
VG+2.67

MH+3.33
VG-0.43

SVTS

SVTS
VG-0.72

MH+2.51
VG-2.51

ANSLS V
ANSLS OCH V
VG+1.25



Bilaga 4.3(A)

Ansökan om ledningsrätt

Kommun: Österåker

Parter:

1. Österåkersvatten AB, (org.nr. 556482-7946), Sågvägen 2, 184 86 Österåker, nedan kallad ÖSVAB
2. Skåvsjöviken Fastighets AB (org.nr. 556763-6567), Skåvsjöholmsvägen 80, 184 94 Åkersberga, nedan kallad Exploatören

Parterna överenskommer härigenom om följande:

1. ÖSVAB ansöker om ledningsrätt för de områden inom detaljplanen för Skåvsjöholm där ÖSVAB i enlighet med upprättad VA-plan och dagvattenutredningar (*exploateringsavtalets bilagor 4.2 A-B samt 6.1.1*) skall placera ledningar och tillhörande anordningar för vatten, spillvatten, dagvatten samt pumpstationer.
2. För ledningsrätten utgår ingen ersättning.
3. Förrättningskostnaderna för denna ledningsrättsförrättning skall betalas av Exploatören.

Denna överenskommelse är upprättad i tre (3) likalydande exemplar av vilka parterna har tagit var sitt och ett (1) exemplar insändes till Lantmäterimyndigheten.

Åkersberga 201 -

Åkersberga 201 -

Österåkersvatten AB

Skåvsjöviken Fastighets AB

.....

.....

SERVITUTSAVTAL

HÄRSKANDE FASTIGHET

Svartgarn 2:1 i Österåkers kommun, som ägs av Österåkers kommun,
184 86 Åkersberga, i det följande benämnd Servitutshavaren.

TJÄNANDE FASTIGHET

Svartgarn 2:6 i Österåkers kommun, som ägs av Skåvsjövikens Fastighets
AB, Skåvsjöholmsvägen 80, 184 94 Åkersberga, i det följande benämnd
Upplåtaren.

UPPLÅTELSE

Till förmån för Servitutshavaren upplåts servitutsrätt att bibehålla
befintligt dagvattendike samt anlägga och bibehålla en damm anpassad för
groddjur.

Områdets lokalisering framgår av kartsnitt på nedanstående sida.

TILLTRÄDE

Tillträde sker vid undertecknande av detta avtal.

ERSÄTTNING

För upplåtelsen utgår ingen ersättning.

Servitutshavaren bekostar utförande av anläggningen och alla därmed
förknippade tillstånd etc samt skötsel.

INSKRIVNING

Servitutshavaren får låta inskriva detta avtal. Servitutshavaren betalar alla
kostnader för inskrivning.

Detta servitutsavtal har upprättats i två exemplar, varav parterna tagit var
sitt.

Datum:

Datum:

.....
Österåkers kommun
Svartgarn 2:1

.....
Skåvsjövikens Fastighets AB
Svartgarn 2:6

Datum:

Datum:

.....



PM DAGVATTENHANTERING SÖDRA SKÅVSJÖHOLM

UPPDRAG Skåvsjöholm	UPPDRAGSLEDARE Dragan Skocic	DATUM 2013-04-18
UPPDRAGSNUMMER 2122564030	UPPRÄTTAD AV Denis van Moeffaert Erik Lidén	GRANSKAD AV Kristina Hedlund

Reviderad 2015-10-14 av Per Boholm

Inledning

Detaljplanen för Skåvsjöholm syftar till att medge utbyggnad av ca 140 småhus, en grundskola, kontor, en förskola samt gator och parkmark. Detaljplaneläggningen i Skåvsjöholm syftar övergripande till att möjliggöra omvandling från fritidsboende till permanentboende,

Föreliggande PM undersöker översiktligt möjligheten till dagvattenavledning från södra delen av detta detaljplanområde. Tre alternativ undersöks, nämligen:

- ✓ Uppdelad dagvattenavledning enligt fastställda gatuhöjder;
- ✓ Avledning till befintlig dagvattenledning från Boda träsk;
- ✓ Avledning till ett nytt öppet dike;

Föreslagen systemlösning är en kombination av infiltrationsdiken och dagvattenledningar. Infiltrationsdiket utförs som ett stenfyllt dike, med dräneringsledning i botten. Normaldjup till vattengång ca 0,9 meter.

Uppdelad dagvattenavledning

Befintlig höjdsättning av de lokala gatorna (se Bilaga 1) delar dagvattenavrinningen i två delavrinningsområden. Dagvattnet från området väster om huvudgatan leds syd västerut till en del av recipienten som klassas i detaljplanen som "friluftsbad med allmänna bryggor". Dagvattnet från området öster om huvudgatan leds söder ut till delen av recipienten som är planlagd som "gemensamma bryggor för intilliggande fastigheter".

Vi avråder från att leda dagvattnet till det planerade friluftsbadet då det inte finns garanti på badkvalitet när dagvattnet når denna recipient. Detta bland annat på grund av närheten av planerade fastigheter till recipienten.

Om detta alternativ väljs föreslår vi att utredning av föroreningsrisk görs och eventuellt kompletterande åtgärder anläggs (ex filterbrunn, översilningsyta).

Dagvattenavledning till befintlig dagvattenledning från Boda träsk

Idag finns en dagvattenledning D800 öster om huvudgatan. Det finns dock en vattendom på denna ledning. En vattenanläggning som har en vattendom får ett mycket starkt juridiskt skydd mot framtida krav. En vattendom kan innebära att tillåtet flöde från ledningen är reglerat och att ledningen inte kan flyttas eller ändras. Önskas någon ändring i vattendomen, fordras en s.k. omprövning.

På grund av detta utreds i första hand möjligheten att avleda dagvattnet till ett nytt öppet dike som planeras öster om huvudgatan. Rent höjdmässigt är det dock möjligt att ansluta södra delen av Skåvsjöholm till den befintliga dagvattenledningen.

Föreslagen lösning till dagvattenavledning

I bilaga presenteras en översiktlig systemlösning för avledning av dagvattnet till den delen av recipienten som är detaljplanlagt som "gemensamma bryggor för intilliggande fastigheter". Vi bedömer att det är nödvändigt att planera för dagvattenledningar på vissa sträckor på grund av höjdsättningen av lokala gator. Kritiska punkter är:

Punkt A:

Detta är en lokal lågpunkt och styr höjdsättningen av infiltrationsdiket. I punkt A blir vattengången på infiltrationsdiket ca +4,07 vilket innebär att vattengången på diket ligger ca 1,75 meter under markytan vid vägkorsningen väster om punkt A. Pga. detta rekommenderar vi att se över höjdsättningen av gatan och eventuellt höja punkt A. En tät dagvattenledning krävs från korsningen väster om punkt A då man annars riskerar inläckande grundvatten i dränledningen. Bergschakt kan ev. krävas.

Punkt B:

Denna punkt är en lågpunkt och styr höjdsättningen av dagvattenavledningen. Vägen ligger på +2,43 i denna punkt vilket innebär att vattengången på dagvattenledningen ligger max på +1,53 (Dagvattenledningen i punkt B ligger därmed 0,9 m under gatan). I punkt C ligger vägnivån på +3,72 vilket gör att dagvattenavledningen inte kan lösas med ett dike på denna sträcka. Vi rekommenderar att se över gatuhöjden i punkt C för att eventuellt sänka denna nivå.

Från punkt B till punkt F föreslår vi en konventionell dagvattenavledning med en tät dagvattenledning. Vattengången i punkt B blir +1,53. Inloppet i diket i punkt F är max +0,8. Detta ger ett fall på ca 3 promille.

Punkter A, B, D, E, F och G

I dessa punkter föreslås kupolbrunnar för förbindelse mellan infiltrationsdiket och planerad dagvattenledning.

Punkt F:

I punkt F planeras för dagvattenutsläpp till ett nytt öppet dike. Dikesbotten i denna punkt är max +0,8. Hänsyn tas till planerade fastigheter. Detta dike föreslås slingra väster ut för påkoppling av dagvatten från planerad parkeringsyta.

Punkt H:

Punkt H är en lokal lågpunkt. Vi föreslår ett infiltrationsdike på sträckan som via kupolbrunn ansluter till den befintliga D800 ledningen.

Dimensionering av lösningar

Enligt riktlinjer från remissutgåvan av P110 från Svenskt vatten och på önskemål från Roslagsvatten dimensioneras dagvattensystemet enligt följande återkomsttider:

Diken - 20-årsregn med klimatkfaktor 1.2

Ledningar - 10-årsregn med klimatkfaktor 1.2

Infiltrationsdiken:

Typsektion på diket visas i Bilaga 1.

Den övre delen av diket dimensioneras för att ytligt kunna avleda ett flöde på 70 l/s. Det motsvarar minst det flödet som avrinner till respektive infiltrationsdike vid ett regn med återkomsttid 20 år. Diket dimensioneras med en 200mm dräneringsledning i botten.

Efter ett antal år kan det vara risk att diket börjar sätta igen av sediment, förmultnade löv, växter o.s.v. Det är även risk att is och snö på våren förhindrar att vattnet infiltrerar. Diket dimensioneras därför för att kunna avleda vatten ytligt när infiltrationen inte är tillräcklig. Vid varje garageinfart där diket skärs av utformas infarten med en nedsänkning/ränna för att vattnet ska kunna passera.

I slutet på varje infiltrationsdike sitter en kupolbrunn för uppsamling av ytligt avrinnande vatten. Dräneringsledningen i botten på diket ansluter också till kupolbrunnen. Utloppet från kupolbrunnen är en D300 ledning för vidare anslutning till dagvattenledningsnätet.

Dike

Dikets dragning visas i Bilaga 1. Diket har en lutning på 5 promille och slänter på 1:2. Bottenbredden är 0.4 meter och djupet föreslås vara 0.5. Dimensioneringen är gjord utifrån förutsättningar i Tabell 1.

Tabell 1 Dimensioneringsförutsättningar.

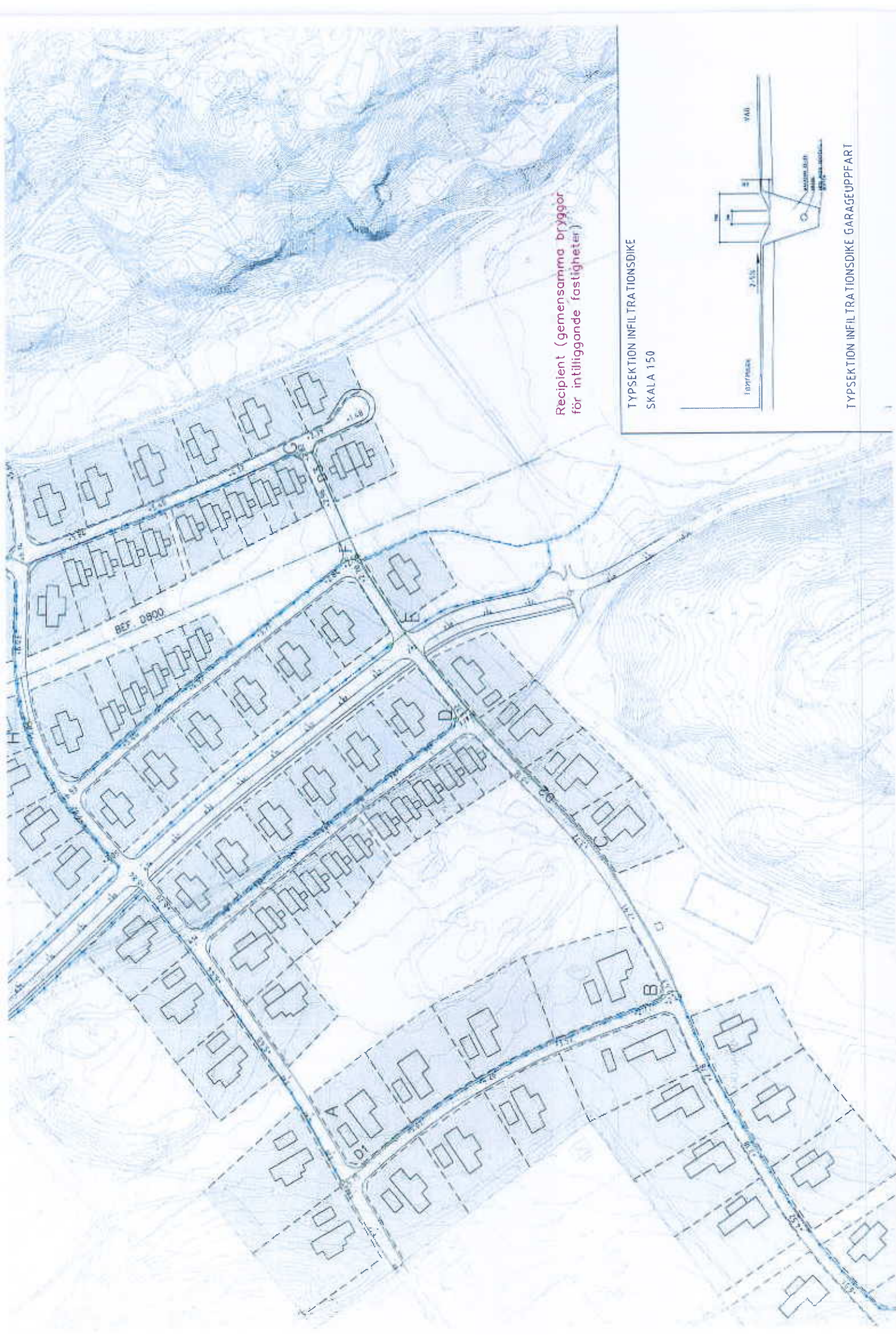
Reducerad area	3.2 ha
Dimensionerande Återkomsttid	20 år
Dimensionerande flöde	380 l/s

Ledningar

Ledningarna är dimensionerade med förutsättning 5 promilles minimum lutning. Placering av ledning D1-D3 visas i Bilaga 1. Dimensioneringsdata visas i Tabell 2.

Tabell 2 Dimensioneringsförutsättningar och föreslagen ledningsdimension.

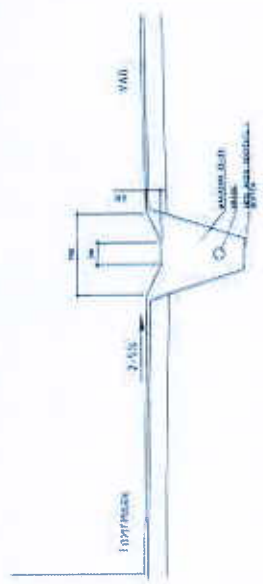
Ledning	Reducerad area	Dimensionerande återkomsttid	Dim. Flöde	Ledningsdimension
D1	0.4 ha	10 år	70 l/s	D300
D2	2.6 ha	10 år	286 l/s	D600
D3	0.3 ha	10 år	60 l/s	D300



Recipient (gemensamma bryggor
för intilliggande fastigheter)

TYPSEKTION INFILTRATIONSDIKE

SKALA 150



TYPSEKTION INFILTRATIONSDIKE GARAGEUPPFART

RAPPORT

NCC Construction Sverige AB

Skåvsjöholm – Systemlösning för dagvattenhantering.

Uppdragsnummer 2122564020



2012-12-17

Dagvatten och ytvatten
Sweco Environment AB

Denis Van Moeffaert
Frida Nolkrantz

Granskning
Thomas Larm

Reviderad 2015-06-30
Per Boholm

1 (12)

Sweco
Gjörwellsgatan 22
Box 34044
SE-100 26 Stockholm, Sverige
Telefon +46 (0)8 6956000
Fax +46 (0)8 6956010
www.sweco.se

Sweco Environment AB
Org.nr 556346-0327
Styrelsens säte: Stockholm

Denis van Moeffaert

Telefon direkt +46 (0)8 6951475
Mobil +46 (0)727281475
denis.vanmoeffaert@sweco.se

1	Inledning	4
2	Lokala förutsättningar	5
2.1	Avrinningsområdet	5
2.2	Recipienten	6
2.3	Geotekniska utredningar	6
2.4	Anslutning till befintlig trumma och dike	6
3	Systemlösning för dagvattenhantering	7
3.1	Lokalt omhändertagande av dagvatten	7
3.2	Dagvattenrening	7
3.3	Beskrivning systemlösning	9
3.3.1	Uppsamlingsdike	9
3.3.2	Dagvattenhantering på villaområdet	10
3.4	Kompletterande avrinningsstråk	11

Bilagor

1. Bygghandling - projektering av dagvattenledning genom Svavelsövägen och öppet dike (A1 – 1:500);
2. Jämförelse av reningseffekten i en dagvattendamm med reningseffekten i infiltrationsdiken;
3. Föreslagna systemlösning för dagvattenhantering på Skåvsjöholm (A1 – 1:1400);
4. Kompletterande avrinningsstråk (A1 – 1:2000);

1 Inledning

Denna förprojektering av dagvattenhanteringen utgör underlag till detaljplanen för Skåvsjöholm i Svinninge, Österåkers kommun. Detaljplanen för Skåvsjöholm syftar till att medge utbyggnad av ca 140 småhus, en grundskola och en förskola samt gator och parkmark. Detaljplaneläggningen i Skåvsjöholm syftar övergripande till att möjliggöra omvandling från fritidsboende till permanentboende.

Vidare är planläggningen en förutsättning för utbyggnad av allmänt VA-system. Föreliggande rapport redovisar en systemlösning på förprojekteringsnivå för norra delen av denna detaljplan.

Denna rapport redovisar:

- ✓ Lokala förutsättningar;
- ✓ Aktuellt avrinningsområde;
- ✓ Systemlösning för dagvattenhantering inklusive vattengångar; och
- ✓ Rekommendationer kring kompletterande avrinningsstråk.

Denna utredning jämför även en uppskattning av reningseffekten med föreslagen systemlösning (infiltrationsdiken) med reningseffekten om dagvattnet renas i en damm.

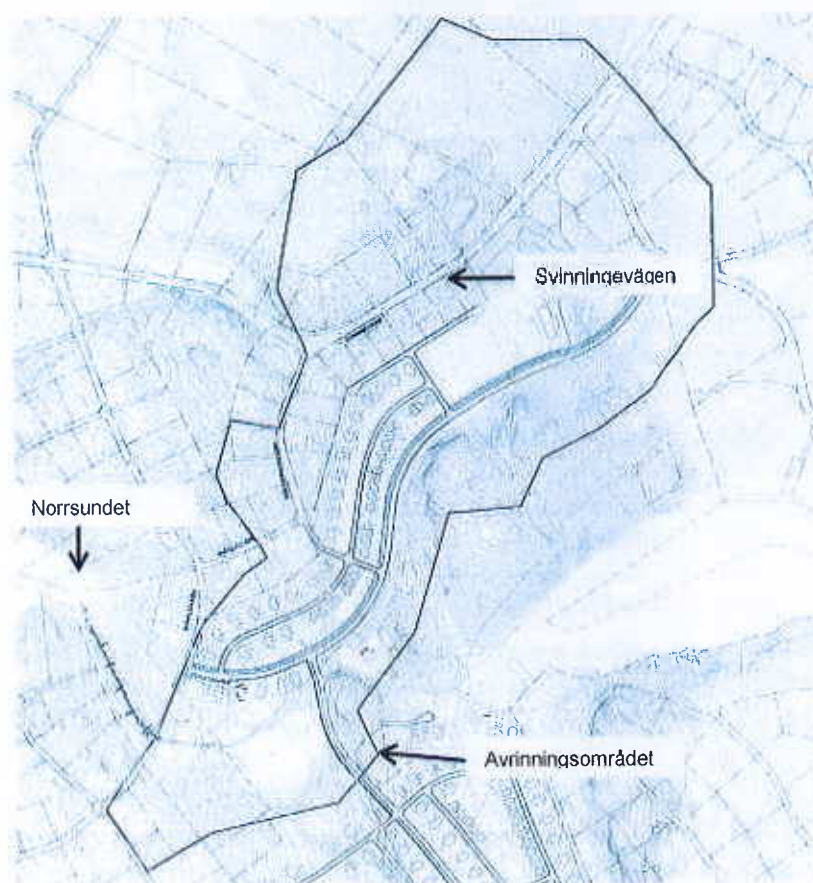
2 Lokala förutsättningar

2.1 Avrinningsområdet

Avrinningsområdet är totalt ca 37 ha och består idag mestadels av naturmark och lokala gator. Svinningsvägen skär igenom området och i anslutning till vägen finns en lokal handelsplats med en bensinstation och en mindre livsmedelsbutik. Dagvattnet avleds idag via diken, trummor och ledningar till Norrsundet.

På flera ställen i systemet uppträder i dagsläget återkommande dämningar och översvämningar i samband med vårfloden. Den låglänta marken nedströms handelsplatsen är vattensjuk och stående vatten förekommer i anslutning till diken under en stor del av året.

Figur 1 presenterar en översikt över avrinningsområdet.



Figur 1: Översikt över avrinningsområdet.

2.2 Recipienten

Detaljplanområdet är en del av Trygarns avrinningsområde och dagvattnet avleds idag via diken, trummor och ledningar till Norrsundet, väster om planområdet. Dagvattnet från Trygarnsstråket genomgår idag ingen rening innan det når Norrsundet, men viss rening sker genom att vegetationen i diken upptar näringsämnen.

Norrsundet är en del av Säbyviken som är en havsvik i Stockholms skärgård. Enligt Naturvårdsverkets tillståndsklassificering ligger de uppmätta värdena för totalkväve och totalfosfor i Säbyviken i klass 2 (måttligt höga halter) om man jämför med sjöar. Om man istället gör en jämförelse med kust- och havsvatten ligger fosfor i klass 3 (höga halter) och kväve i klass 4 (mycket höga halter). Det finns inga mätningar inne i Norrsundet och därför använder vi samma värde som för Säbyviken.

Med tanke på recipientens status är det viktigt att minska dagvattenbelastningen av eutrofierade ämnen (fosfor och kväve) samt andra föroreningar som till exempel tungmetaller.

2.3 Geotekniska utredningar

Enligt utförd geoteknisk utredning (Ulf Johnson Geo AB, 2007) utgörs omgivningen dels av uppstickande höjdparter med friktionsjord (morän) och berg i dagen, och dels av mycket låglänta dalsänkor med organisk jord och lera. Nybebyggelse inom planområdet planeras främst i dessa låglänta dalsänkor där marken huvudsakligen består av lera. Genomförd geoteknisk undersökning visar även högt grundvattenstryck i dessa låglänta områden.

Området är på grund av detta inte lämpligt för dagvatteninfiltration. Framtagen systemlösning för dagvattenhantering tar därför inte hänsyn till eventuell dagvatteninfiltration.

Vidare visar geotekniska utredningar att uppfyllningar för gator och övriga ytor medför risk för framtida sättningar. För att minimera sådana åtgärder höjdsätts dessa områden så lågt som möjligt. Framtagen systemlösning för dagvatten tar hänsyn till detta genom att minimera höjdsättningen på planområdet.

2.4 Anslutning till befintlig trumma och dike

Detaljplanområdet och områdena uppströms ansluts till en planerad trumma under Svavelsövägen som kommer att utföras av Österåkers kommun enligt bygghandling "Projektering av dagvattenledning genom Svavelsövägen och öppet dike, R-51-P02, Sweco, 2012-05-16" (se Bilaga 1).

Utgångspunkten för höjdsättning på detaljplanområdet är vattengången i denna planerade trumma med dimension D1200. Trumman har en vattengång nedströms på +0,35m och uppströms på +0,40m.

Denna rapport tar även hänsyn till eventuell uppdämning från recipienten. I Åkersberga har en tillfällig nivå på +0,98 uppmätts, vilket kan orsaka uppdämning i uppsamlingsdiket.

3 Systemlösning för dagvattenhantering

3.1 Lokalt omhändertagande av dagvatten

Lokalt Omhändertagande av Dagvatten (LOD) medför att vattnets naturliga kretslopp efterliknas och naturliga reningsprocesser i mark och vatten utnyttjas. LOD-lösningar kräver små ingrepp och grundprincipen är att utnyttja mark som annars skulle hårdgöras.

Exempelvis kan förorenat dagvatten ytligt ledas mot en grönyta och passera växtlighet och jord innan det perkolerar vidare till grundvattnet eller tas upp i dränledning innan det leds vidare i dagvattensystemet.

Syftet med de olika LOD-teknikerna är att uppnå:

- ✓ Reduktion av toppflöden (fördröjning via trög avledning i öppna system);
- ✓ Rening av dagvattnet (genom sedimentering, växtupptag, fastläggning i mark);
- ✓ Bibehålla grundvattenytan;
- ✓ Reduktion av volymer genom infiltration och evapotranspiration (inte aktuellt i denna studie);

Detta deluppdrag redovisar olika möjligheter att transportera dagvattnet ytligt genom LOD-lösningar. Fördelar med ett ytligt dagvattensystem är:

- ✓ Att synliggörande av vattenprocesserna bidrar till ökad förståelse;
- ✓ Att åstadkomma ökade estetiska värden och en trivsammare närmiljö;
- ✓ Att minska anläggningskostnad jämfört med konventionella dagvattenlösningar;

3.2 Dagvattenrening

Möjligheterna till lokalt omhändertagande av dagvatten inom detaljplanearbetet har studerats eftersom näringsämnen i dagvattnet på så vis kan hindras från att nå recipienten Norrsundet.

De föroreningarna som kan förväntas öka mest i dagvattnet i samband med ökad exploatering är näringsämnen i form av fosfor och kväve. I samband med exploateringen av området kommer kommunalt vatten och avlopp att dras ut i området. Den tillkommande trafiken kan också antas ge en viss ökning av metaller i dagvattnet. Trafikintensiteten på den största vägen i området, Svinningevägen med förväntad framtida intensitet på drygt 7 000 fordon per dygn, motsvarar en nivå som normalt inte föranleder krav på reningsåtgärder.

I miljökonsekvensbeskrivningen som togs fram i samband med detaljplanen föreslås att dagvatten leds till en reningsdamm i parkmarken och därefter ut i Norrsundet. Som alternativ lösning föreslår denna utredning att omhändertara dagvattnet längre uppströms i infiltrationsdiken. Infiltrationsdiken anläggs genom att gräva separata schakt som liknar diken, men i schakten läggs dränrör och makadam samt jord och gräs upptill. Dessa

makadamfyllda infiltrationsdiken har som syfte att förstärka flödesutjämning och reningseffekter. Genom infiltrationsdiken renas dagvattnet uppströms i själva planområdet i stället för att transportera "förorenat" dagvatten till en anläggning nedströms.

Tabell 1 jämför reningseffekten av en dagvattendamm med förväntad reningseffekt när detaljplaneområdet utförs med makadamfyllda infiltrationsdiken. Översiktlig beräkning av föroreningshalter och föroreningsmängder i dagvattnet har genomförts med dagvatten- och recipientmodellen StormTac¹, version 2012-05. Som indata till modellen användes nederbörd i Stockholm, 636 mm/år² och kartlagd markanvändning i området. Tabell 1 sammanfattar beräkningsresultaten som även presenteras i Bilaga 2.

Reningseffekterna beräknas i detta fall bli högre för ett infiltrationsdike än för en damm i ordinarie storlek (här ca 700 m²) för de flesta, men inte alla, ämnen. Reningseffekterna för infiltrationsdiken bygger på litteraturvärden och är mer osäkra än för dammar för vilka det finns mer data och där reningseffekterna även justerats efter storlek på dammen, inloppshalt mm. Tabell 1 visar att halterna inte föranleder krav på rening efter exploatering om de strängaste riktvärdena för dagvattenutsläpp (Riktvärdesgruppen, Stockholm, februari 2009) tillämpas. Med tanke på recipientens känslighet kan det dock vara lämpligt om dagvattenrening förses. Både en damm och ett dike klarar riktvärdena för halterna för alla ämnen. Bilaga 2 visar att belastningen efter en damm underskrider dagens belastning för P, Pb och olja, men efter infiltrationsdiket blir belastningen mindre än dagens belastning för dessa ämnen samt även N, Cu och SS.

Tabell 1: Riktvärden "1M" för dagvattenutsläpp (Riktvärdesgruppen, 2009), beräknade halter före exploatering ("Idag") och uppskattade reningseffekter efter exploatering uttryckta som halter före och efter åtgärd – jämförelse mellan en damm och infiltrationsdiken.

Ämne	Enhet	Riktvärden för dagvattenutsläpp	Idag	Före		Efter	
				åtgärd	Damm	infiltrationsdike	
P	mg/l	0.16	0.10	0.16	0.053	0.054	
N	mg/l	2.0	0.83	1.1	0.80	0.44	
Pb	µg/l	8.0	2.3	5.1	1.5	1.0	
Cu	µg/l	18	7.8	13	8.0	2.0	
Zn	µg/l	75	17	40	15	4,0	
Cd	µg/l	0.40	0.10	0.24	0.10	0.084	
Cr	µg/l	10	1.1	3.0	1.6	0.90	
Ni	µg/l	15	0.66	2.9	2.8	1.47	
Hg	µg/l	0.030	0.0043	0.010	0.0043	0.0053	
Susp	mg/l	40	13	26	11	2.6	
Olja	mg/l	0.40	0.12	0.24	0.036	0.024	
PAH	µg/l	-	0	0.18	0.046	0.036	

¹ www.stormtac.com

² Justerat efter mätförfluster med faktor 1,1 i enlighet med SMHI.

BaP	µg/l	0.030	0	0.015	0.0038	0.0030
-----	------	-------	---	-------	--------	--------

3.3 Beskrivning systemlösning

Föreslagen systemlösning som visas i Bilaga 3 utformas med makadamfyllda infiltrationsdiken som avvattnas till det öppna uppsamlingsdiket.

Utställningshandlingen för Skåvsjöholm citerar att "beräknad trycklinje från havsytan hindrar dagvattenutlopp från fastigheter lägre än +2m pga. uppdamning i ledningsnätet. För att erhålla så god säkerhet som möjligt vid översvämningssituationer bör lägsta tillåtna sockelhöjd sättas till minst +2,6m." I Åkersberga har ett vattenstånd på ca +0,98 uppmätts vilket kan orsaka uppdamning i dikessystemet. Vi bedömer dock att höjdskillnaden mellan vattengångarna på planområdet och mottagande dike är tillräcklig för att eventuell uppdamning inte kommer att minska kapaciteten i dikessystemet uppströms.

3.3.1 Uppsamlingsdike

Uppsamlingsdiket längs med huvudgatan som presenteras i Bilaga 3 har en lutning på 3 promille och slänter på 1:2 (på vissa kortare sträckor förekommer dock framlänter på 1:3 och bakslänter på 1:1). Bottenbredden på diket är 1 meter. Diket ansluter till anslutningspunkten som redovisas i Bilaga 1. Vid återvinningsstationen kulverteras det öppna diket.

Enligt tidigare utredning (se Ref. 4) belastas uppsamlingsdiket med ett flöde på ca 1500 l/s från uppströms liggande områden. Detta flöde anges som en hög skattning av framtida flöden från områden uppströms.

Det totala framtida flödet från bostadsområdet och omgivande naturmark har i StormTac beräknats till 580 l/s för ett regn med 20-års återkomsttid och klimatkoefficient 1.15. I detta flöde ingår ej naturmark norr om Svinningevägen som antas avledas i befintligt avskärningsdike, se Kapitel 3.4.

Det totala 20-årsflödet som belastar uppsamlingsdiket blir ca 2 730 l/s. Ett dike med 3 promilles lutning och bottenbredden 1 m samt släntlutning 1:2 och djupet 1.1 meter klarar beräknat flöde. Sedan tidigare har det förslagits en 1 200 mm trumma under Skåvsjöholmsvägen. I Tabell 2 visas dagvattenflöden och i Tabell 3 dikets dimensioner.

Tabell 2: Flöden som belastar uppsamlingsdike för ett regn med 20-års återkomsttid och klimatkoefficient 1.15.

Återkomsttid (år)	Flöde före exploatering (l/s)	Flöde efter exploatering (l/s)	Uppströms flöde (l/s)	Totalt flöde som belastar diket (l/s)
20	190	580	2150	2730

Tabell 3. Dimensioner på uppsamlingsdike.

Längd (m)	220
Släntlutning	1:2
Lutning (‰)	3
Bottenbred (m)	1
Djup (m)	1:1
Flödeskapacitet (l/s)	3 400

I det befintliga diket nedströms Skåvsjöholmsvägen behöver kapaciteten förbättras. Det kommer att anläggas en ny trumma med dimensionen 1 200 mm under Svavelsövägen. Väster om den nya trumman kommer diket att fördjupas för ökad kapacitet, se Bilaga 1. I samband med detta har även sträckan öster om den nya trumman mätts in. Längs denna sträcka har diket idag dålig kapacitet, ca 500 l/s. Det kan misstänkas att dikeskapaciteten är för låg även på resterande sträcka mellan Skåvsjöholmsvägen och Svavelsövägen. Hela diket behöver mätas in för bedömning av nuvarande kapacitet. Det är troligt att diket behöver fördjupas för att få kapaciteten 2 730 l/s längs hela sträckan. Omgrävningen av diket ska anpassas för att stämma höjdmässigt med den nya trumman under Svavelsövägen.

3.3.2 Dagvattenhantering på villaområdet

Dagvattnet från lokala gator och villorna hanteras genom infiltrationsdiken. Makadamfyllda infiltrationsdiken konstrueras för att förstärka flödesutjämning och reningseffekter. Infiltrationsdiken anläggs genom att gräva separata schakt, se även ett exempel på en typsektion i Bilaga 3. Bilaga 3 presenterar även vattengångar på ett antal ställen samt de tre utsläppspunkterna i uppsamlingsdiket.

I Tabell 4 visas det totala flödet för bostadsområdet och skolan före och efter exploateringen. Det redovisade flödet visar endast dagvatten från bostäderna och tar inte hänsyn till eventuell naturmark som belastar området. Det rekommenderas att naturmark norr om bostadsområdet skärs av och leds till uppsamlingsdiket utanför tomtmark för att inte riskera att översvämma tomtmark (se även Kapitel 3.4). Med föreslagna makadamfyllda infiltrationsdiken kommer vattnet inom området att fördröjas. Beräknade flöden tar inte hänsyn till fördröjning i dike.

Tabell 4. Flöde före och efter exploatering av bostäder och skola för ett regn med 20-års återkomsttid och klimatfaktor 1.15.

Återkomsttid (år)	Flöde före exploatering (l/s)	Flöde efter exploatering (l/s)
20	80	480

3.4 Kompletterande avrinningsstråk

I åtgärdsförslaget för Trygarns avrinningsområde (Ref. 4) antas att Svinningevägen avvattnas i ett dike längs med vägen till en befintlig trumma D300. Utloppet från denna trumma föreslås att proppas och trumman ska anslutas till en ny dagvattenledning.

Efter platsbesöket kunde dock konstateras att diket längs med Svinningevägen inte är utformat på sådant sätt att allt dagvatten leds till ovannämnd trumma. Vissa sträckor på diket är hårdgjorda vilket gör att diket är osammanhängande. I praktiken kommer dagvattnet vid ett stort regn att rinna över Svinningevägen och belasta planområdet. Vi rekommenderar att man ser över funktionen och utformningen på diket längs med Svinningevägen för att detta dike i framtiden ska leda vattnet till befintlig trumma (se även Bilaga 4).

Västra delen av planområdet belastas med dagvatten som kommer från naturmarken som ligger norr om Skåvsjöstigen och väster om Skåvsjöholmsvägen. Vid platsbesöket kunde konstateras att även dessa avrinningsstråk är osammanhängande och bör undersökas vidare på utformning och kapacitet. Det rekommenderas att även denna yta inte avleds till planområdet (se även Bilaga 4).

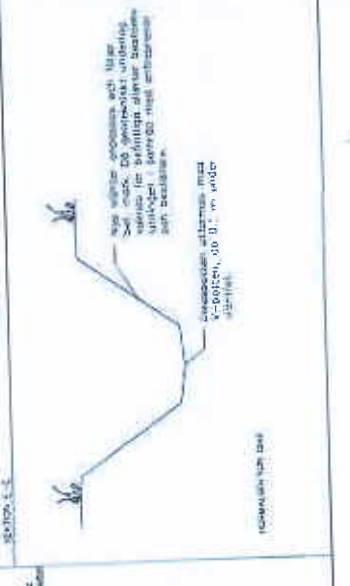
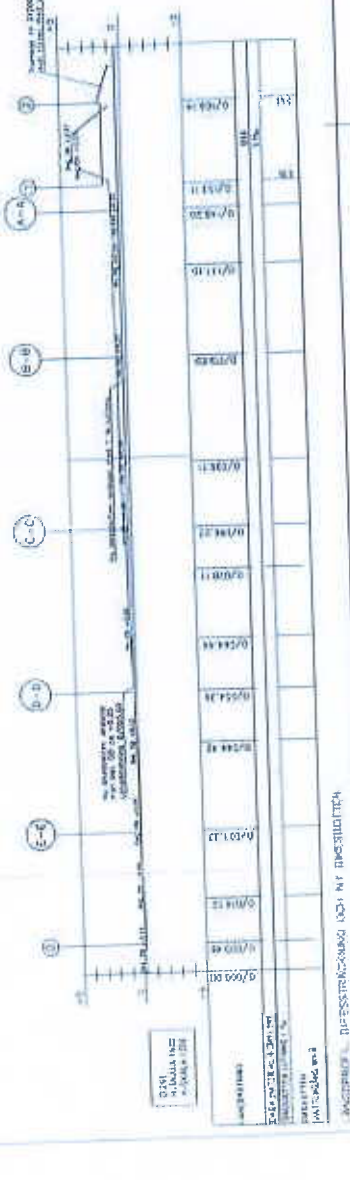
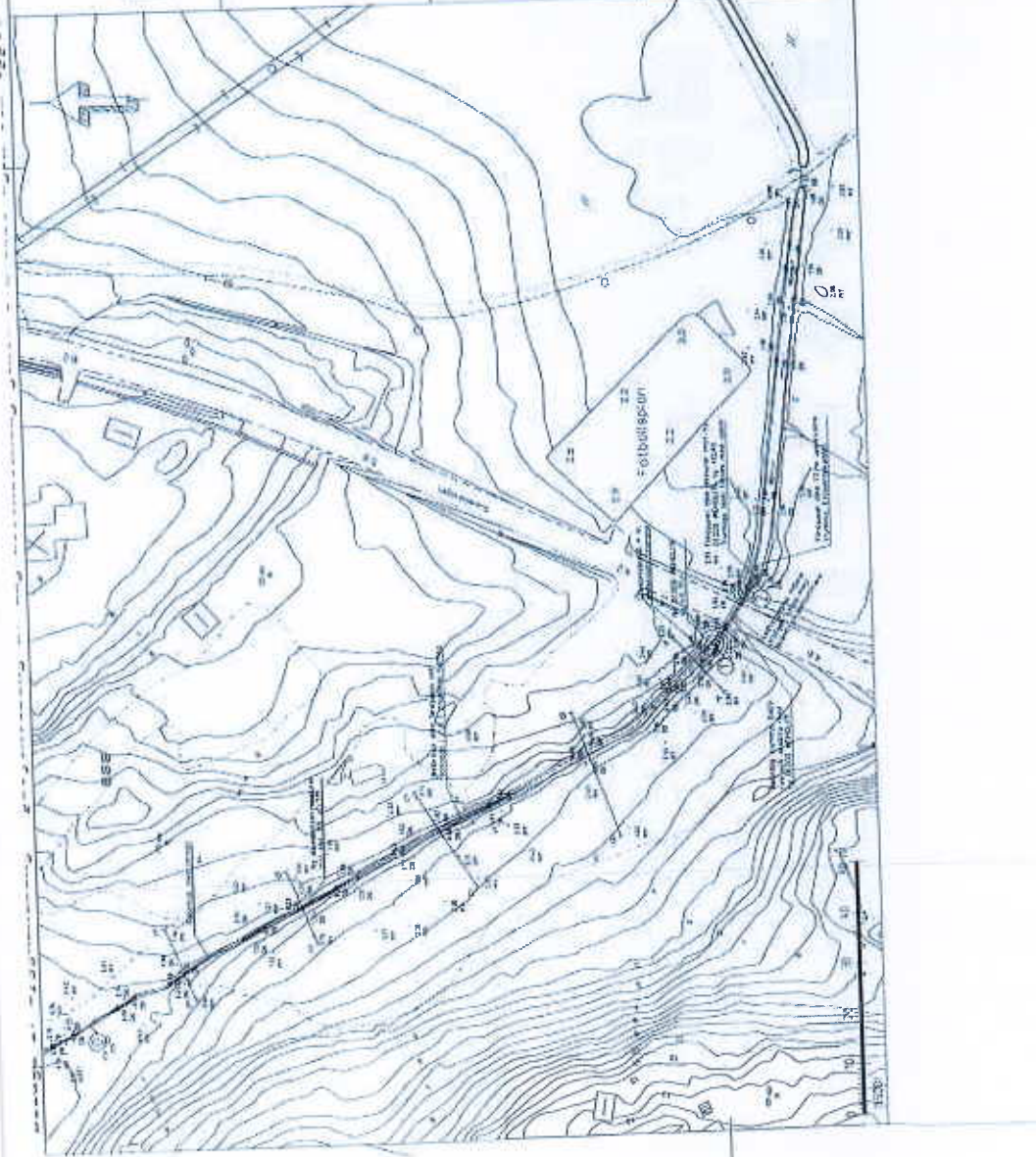
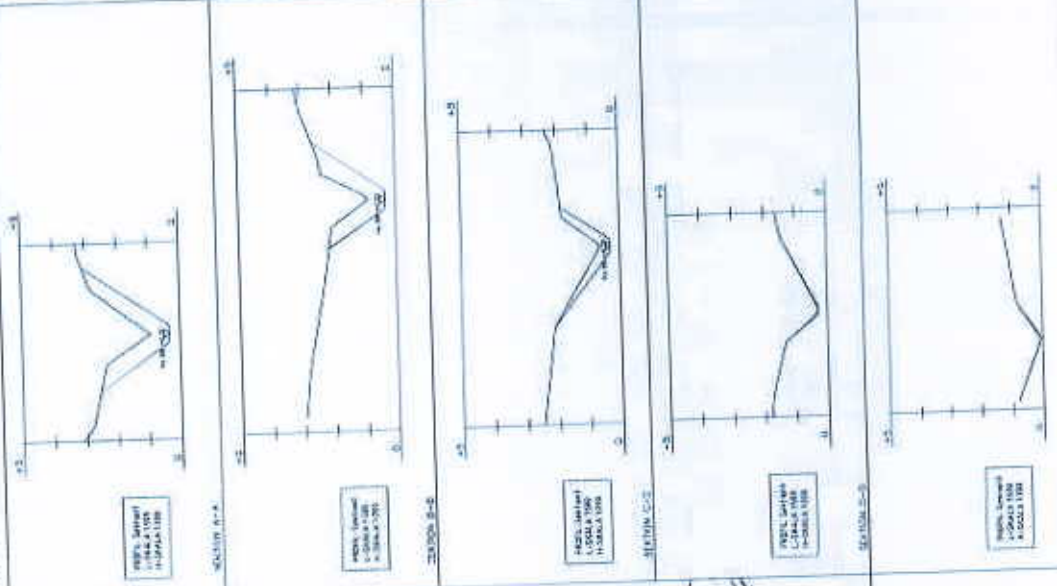
Referenser

1. Detaljplan för Skåvsjöholm i Svinninge, Österåkers kommun, Stockholms Län, upprättad den 7 november 2008 på Stadsarkitektkontoret.
2. Geoteknisk undersökning, förhandskopia 2012-05-25 PM nr 1 Geoteknik, Planeringsunderlag, Österåkers kommun, Svinninge Skåvsjöholm.
3. Miljökonsekvensbeskrivning, detaljplan för Skåvsjöholm (Svartgarn 2:6 m.fl.), Svinninge, Österåkers kommun, Stockholms Län.
4. Svinninge dagvattenhantering, åtgärdsförslag för Valsättra, Karsvreta och Trygarn samt sammanställning av tidigare genomförda utredningar.
5. PM – Tekniska förutsättningar VA, 2012-01-23, Skåvsjöholm, Utställningshandling, Sweco Environment AB.

TECKENFÖRKLÄRING

ST. DOKUMENTATION:
 BEHOV AV VÅR
 VÅR KÄMPTA
 ULL KÄMPTA
 ULL KÄMPTA
 ULL KÄMPTA

KOMMENTARER
 Detta är en teknisk teckning som ska användas som grund för byggandet av järnvägssträckningen. Alla dimensioner och detaljer ska följas noggrant. Om det finns några frågor eller om det finns några fel i teckningen, ska de rapporteras till projekteraren omedelbart.



BYGGHANDLING

NCC

SWECO

Projektering av depåvidlednings spår
 Sveriges järnvägs och tunnel AB

R-51-P02

Bilaga 2: Jämförelse av reningseffekten i en dagvattendamm med reningseffekten i infiltrationsdiken.

Renings effekter (%)	P	N	Pb	Cu	Zn	Cd	Cr	Ni	Hg	SS	olja	PAH	BaP
Damm	66	27	70	39	63	59	47	6	55	59	85	74	75
Infiltrationsdike	65	60	80	85	90	65	70	50	45	90	90	80	80

Halter	P	N	Pb	Cu	Zn	Cd	Cr	Ni	Hg	SS	olja	PAH	BaP
Idag (naturmark)	0.10	0.83	2.3	7.8	17	0.100	1.1	0.7	0.0043	13	0.118	0.000	0.0000
Riktvärde för dagvattenutsläpp (1M)	0.16	2.0	6.0	18	75	0.40	10	15	0.030	40	0.40	0.179	0.030
Före åtgärd	0.16	1.1	5.1	13	40	0.24	3	3	0.010	26	0.24	0.046	0.015
Efter damm	0.053	0.80	1.5	8.0	15	0.10	1.6	2.8	0.0043	11	0.036	0.046	0.0038
Efter infiltrationsdike	0.054	0.44	1.0	2.0	4	0.084	0.9	1.47	0.0053	2.6	0.024	0.036	0.0030

Mängder (kg/år)	P	N	Pb	Cu	Zn	Cd	Cr	Ni	Hg	SS	olja	PAH	BaP
Idag (naturmark)	5.4	43	0.12	0.40	0.89	0.0052	0.055	0.034	0.00022	655	6.1	0	0
Före åtgärd	9.9	70	0.32	0.83	2.6	0.0153	0.19	0.19	0.00061	1650	15.3	0.0114	0.00096
Efter damm	3.4	51	0.10	0.51	1.0	0.0062	0.10	0.18	0.00027	674	2.3	0.0030	0.00024
Efter infiltrationsdike	3.5	28	0.065	0.12	0.3	0.0054	0.058	0.094	0.00034	165	1.5	0.0023	0.00019

Fet stil:

Dessa ämnen överskrider dagens belastning

Kommentarer:

Renings effekterna beräknas i detta fall bli högre för ett infiltrationsdike än för en damm i ordinarie storlek (här ca 700 m²) för de flesta, men inte alla, ämnen. Renings effekterna för infiltrationsdike bygger på litteraturvärden och är mer osäkra än för en damm där reningseffekterna även justerats efter storlek på dammen, inloppshalt mm. Halterna förändrar krav på rening efter exploatering om de strängaste riktvärdena tillämpas. Både en damm och ett dike klarar riktvärdena för alla ämnen. Belastningen efter en damm underskrider dagens belastning för P, Pb och olja, men efter infiltrationsdike blir belastningen mindre än dagens belastning för dessa ämnen samt även Ni, Cu och SS.

FÖRKLARINGAR

- DAGVATTENLEDNING
- HETVATTENLEDNING
- GÅSVAATTENPUMPA
- RÖTT LÄNS
- RPT, PIRE
- AVRINNINGSDRÖMDE



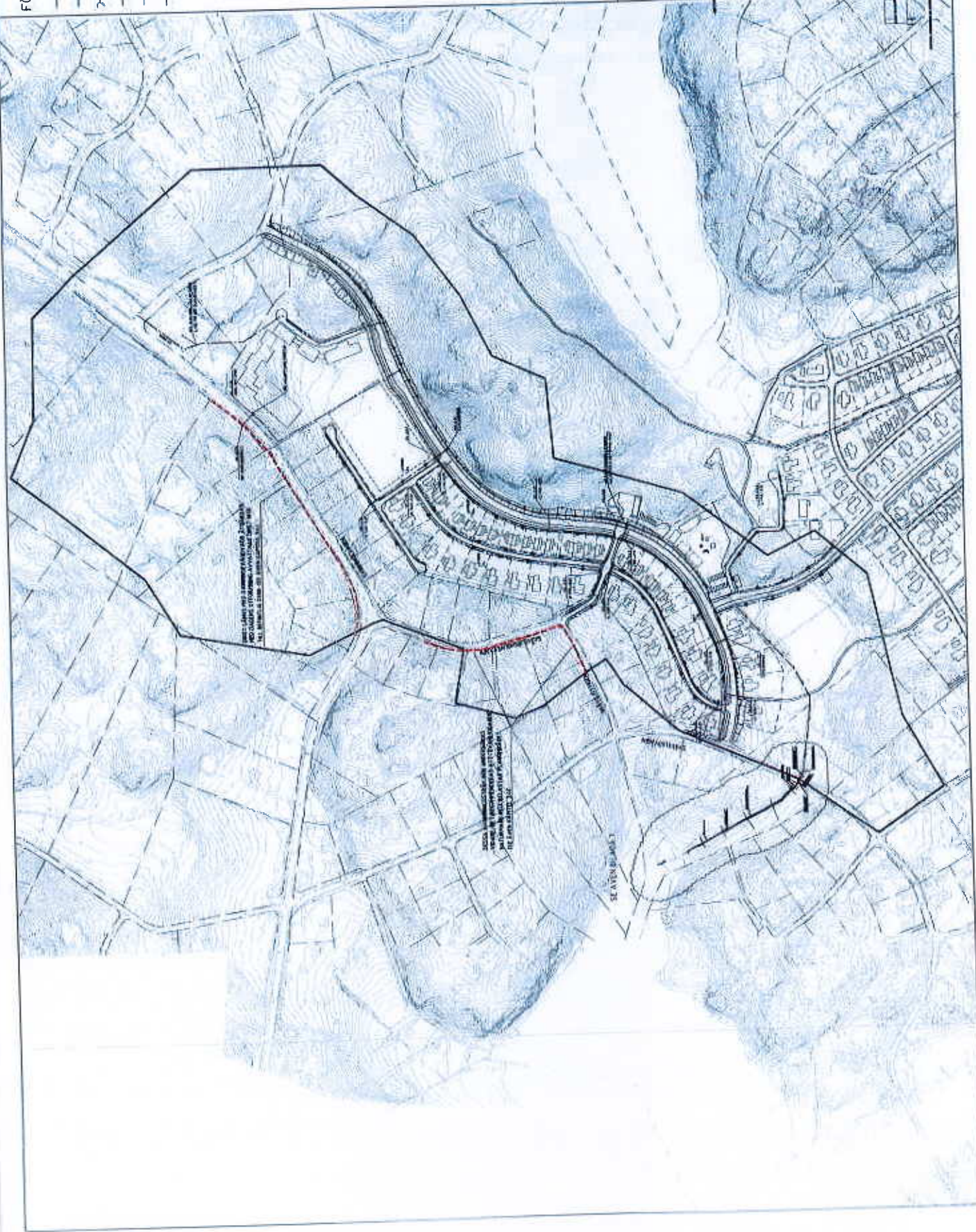
BILAGA 4



SKANSKA AB



310200000	EVN
3757218	EVN
DAGVATTEN	
8967643000	
PLAN	
AS 1:2000	R51P0101





Österåkers Kommun
Planenheten

Planeringsavtal
2017-02-08

(1)3
Dnr KS 2016/0186

PLANERINGSAVTAL

Mellan **Österåkers kommun** (org. nr 212000-2890), nedan kallad Kommunen, och **Skåvsjöviken Fastighets AB** (org. nr 556763-6567), nedan kallad Exploatören, träffas följande avtal för reglering av principerna för planering av *huvudgata* inom planområdet som omfattar del av fastigheten Svartgarn 2:6.

1. Omfattning

En detaljplan ska upprättas för en ny huvudgata inom fastigheten Svartgarn 2:6, mellan Hästängsuddsvägen och Svavelsövägen.

Planområdet har på bifogad karta markerats med röd begränsningslinje, se **bilaga 1**.

2. Syfte och beskrivning

Syftet med detta avtal är att reglera arbets- och ansvarsfördelningen samt ersättningen för upprättandet av detaljplanen.

Syftet med detaljpaneläggningen är att:

- Möjliggöra utbyggnad av huvudgata med kommunalt huvudmannaskap och VA-anläggningar.

Planarbetet avses ske med normalt planförfarande.

3. Detaljplan

- Exploatören tar fram och bekostar de utredningar och underlag som föranleds av planläggningen. Kommunen skall upprätta samtliga planhandlingar.

Arbetet ska ske i nära samråd med Kommunen.

4. Tidplan

Enligt nuvarande bedömning avser Kommunen att under 2017 anta ett förslag till detaljplan, i enlighet med detta avtal, genom beslut som vinner laga kraft.

5. Ersättningar

Exploatören ska till Kommunen erlægga ersättning för upprättandet av detaljplan i enlighet med tidsåtgång, baserat på Samhällsbyggnadsförvaltningens tidsredovisning. Ett uppskattat pris uppgår till:

450 000 kr

Priset baseras på Österåkers Kommuns gällande plan- och bygglovtaxa, vilken för närvarande ger en genomsnittlig kostnad för Kommunens medverkande tjänstemän om

900 kr/h

Fakturering av plankostnader sker från och med den 28 september 2015 då beslut om planuppdrag fattades av kommunstyrelsen. Kommunen debiterar plankostnader kvartalsvis baserat på redovisad tid inom projektet.

Avstämning av plankostnader i förhållande till projektets framskridande och uppskattad totalkostnad ska ske:

- Efter beslut om samråd

Om kostnaderna för planläggning, av skäl som inte Kommunen kunnat påverka, visar sig bli avsevärt högre än det uppskattade, förbehåller sig Kommunen rätt till ersättning i proportion till denna kostnad.

Utöver ovanstående timkostnad tillkommer Kommunens verifierade kostnader för exempelvis grundkarta, utredningar, tryck och annonsering i samband med samråd och antagande av detaljplanen.

Avbryts planarbetet har Kommunen rätt att behålla redan erlagd ersättning av Exploatören, samt ta ut ersättning för ytterligare nedlagd tid. Detsamma gäller om detaljplanen inte vinner laga kraft på grund av överprövning eller andra omständigheter.

Då Exploatören utfört och bekostat allt underlag till detaljplanen enligt ovan samt erlagt ersättning enligt §5, ska planavgift ej uttagas i samband med bygglov.

6. Överlåtelse

Detta avtal får inte utan Kommunens skriftliga medgivande överlåtas till tredje part.

7. Tvist

Tvist på grund av detta avtal skall avgöras av allmän domstol.

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

För ÖSTERÅKERS KOMMUN

Åkersberga 2017 -

.....
Maria Bengs
Planchef

Åkersberga 2017 -

.....
Fredrik Nestor
Exploateringschef

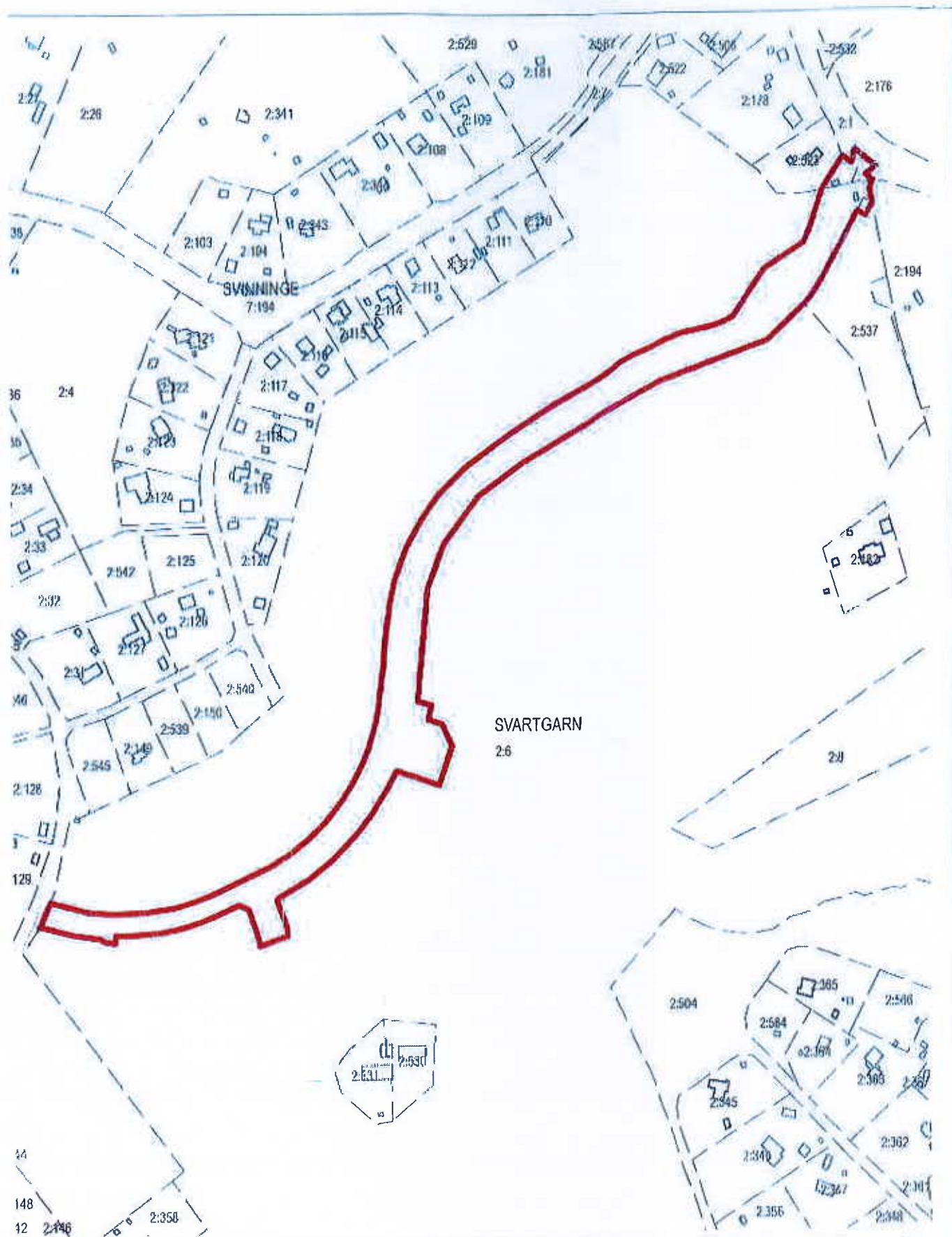
För SKÅVSJÖVIKEN
FASTIGHETS AB

Stockholm 2017-03-09


.....
Gunilla Gustavsson

Stockholm 2017-03-09


.....
Ulf Andersson



SVARTGARN
2.6



ilaga 1
 Detaljplan för Nya Skåvsjöholmsvägen

 Planområde Nya Skåvsjöholmsvägen



Översiktlig Kostnadsbedömning av Nya Skåvsjöholmsvägen

Baseras på

Ritningar från Sweco T16 01 101, 102, T 16 16 06 101-109, T 16 04 101-102, T 16 05 101

Geoteknik Cowi G101-104, G201

Bygghandlingsprojektering ingår ej

Förstärkningsåtgärder väg ingår ej

Ledningar i bussgata bedöms till ca 300 meter

Benämning	Mängd Enhet	Summa, kr
Väg och övrigt		
Trädfällning (inkl stubbrytning)	200 st	189 054
Borttagning mark.vegetation	11440 kvm	1 081 080
Grovterrassering, schakt jord	6020 kbm	922 317
Grovterrassering, schakt jord (dike)	3120 kbm	539 760
Schakt berg	700 kbm	326 600
Fyllning med jord och berg från schakter	4490 kbm	141 282
Asfalt GC Väg/gångbana + kantsetn	2200 kvm	1 994 205
Asfalt körbar	5940 kvm	3 167 760
Stenmjöl körbar stödremso	220 kvm	11 516
Stenmjöl gångbana stödremsa	440 kvm	219 732
Träd i skiljremsa	40 st	161 112
Trafikskyltar	20 st	47 900
Belysningsledning (inkl skyddsror , kabel o stolpar)	880 m	907 824
Inbrädning påkörningsskydd		22 273
Grässådd	9500 kvm	122 360
Plantering skiljeremsa mm	2640 kvm	1 270 874
Summa väg och övrigt		11 125 649

VA

Brunnar (diverse)	1 x	150 903
Jordschakt VA ledning	300 m	962 392
Rörledningar i ledningsgrav	880 m	640 985
Summa VA		1 754 280

Kostnadsfördelning	Väg	VA
Exploatören	70%	100%
Kommunen	30%	0%

VA Kartan

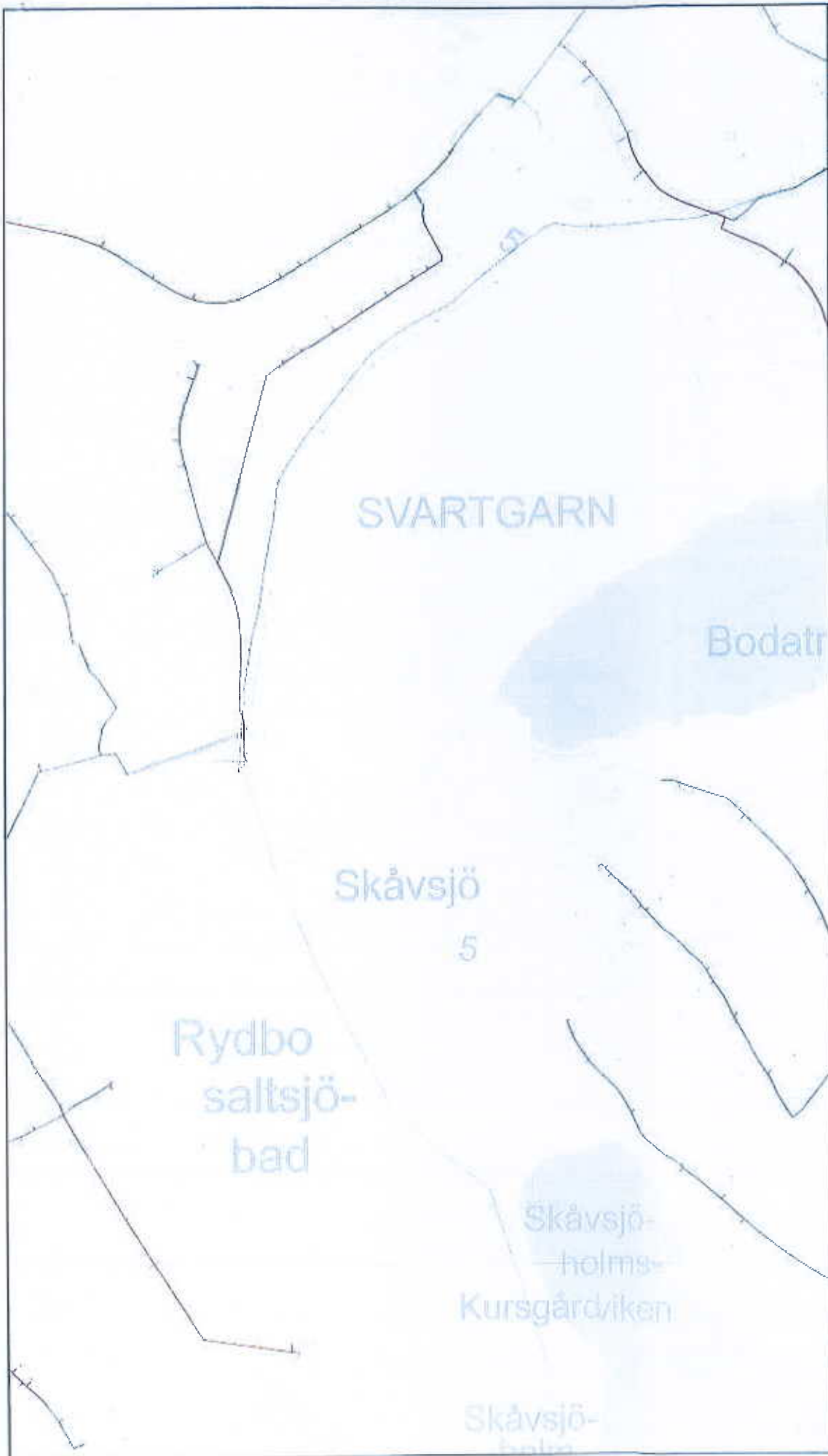
BILAGA 10.2



Roslagsvatten

Utdrag ur Roslagsvattens VA-karta

Upplysning
Ledningens läge kan vara osäker!



Format: A3

Skala: 1:3 000

Koordinatsystem

Höjdsystem

SWEREF99 18 00

RH 2000

Skapad av Roslagsvatten den

2019-10-27

Den här karta är skapad med hjälp av tekniska hjälpmedel och är avsedd som vägledning. Garanteras inte för att karta är helt korrekt. © Roslagsvatten AB

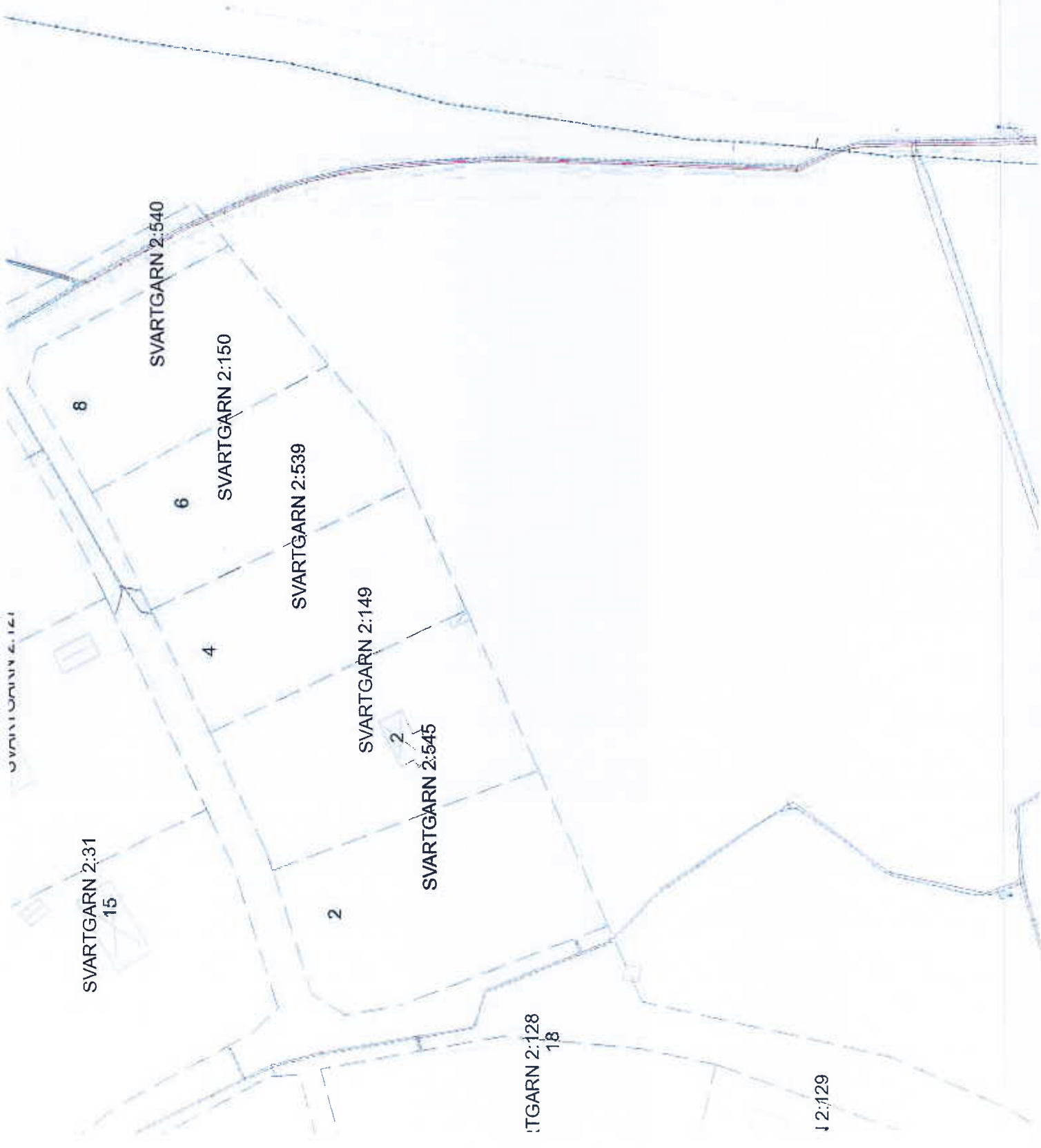
Utdrag ur

Opplysnir
Leðningar

Format: A:

Koordinat:

SWEREF:





SVARTGARN 2:113

101

SVARTGARN 2:114

SVARTGARN 2:115

103

105

SVARTGARN 2:116

1

SVARTGARN 2:117

SVARTGARN 2:118

5

SVARTGARN 2:119

7

SVARTGARN 2:120

2 SVARTGARN 2:121

SVARTGARN 2:122

SVARTGARN 2:123

SVARTGARN 2:124

SVARTGARN 2:125
10

SVARTGARN 2:532
1

SVARTGARN 2:533
1

SVARTGARN 2:506
2

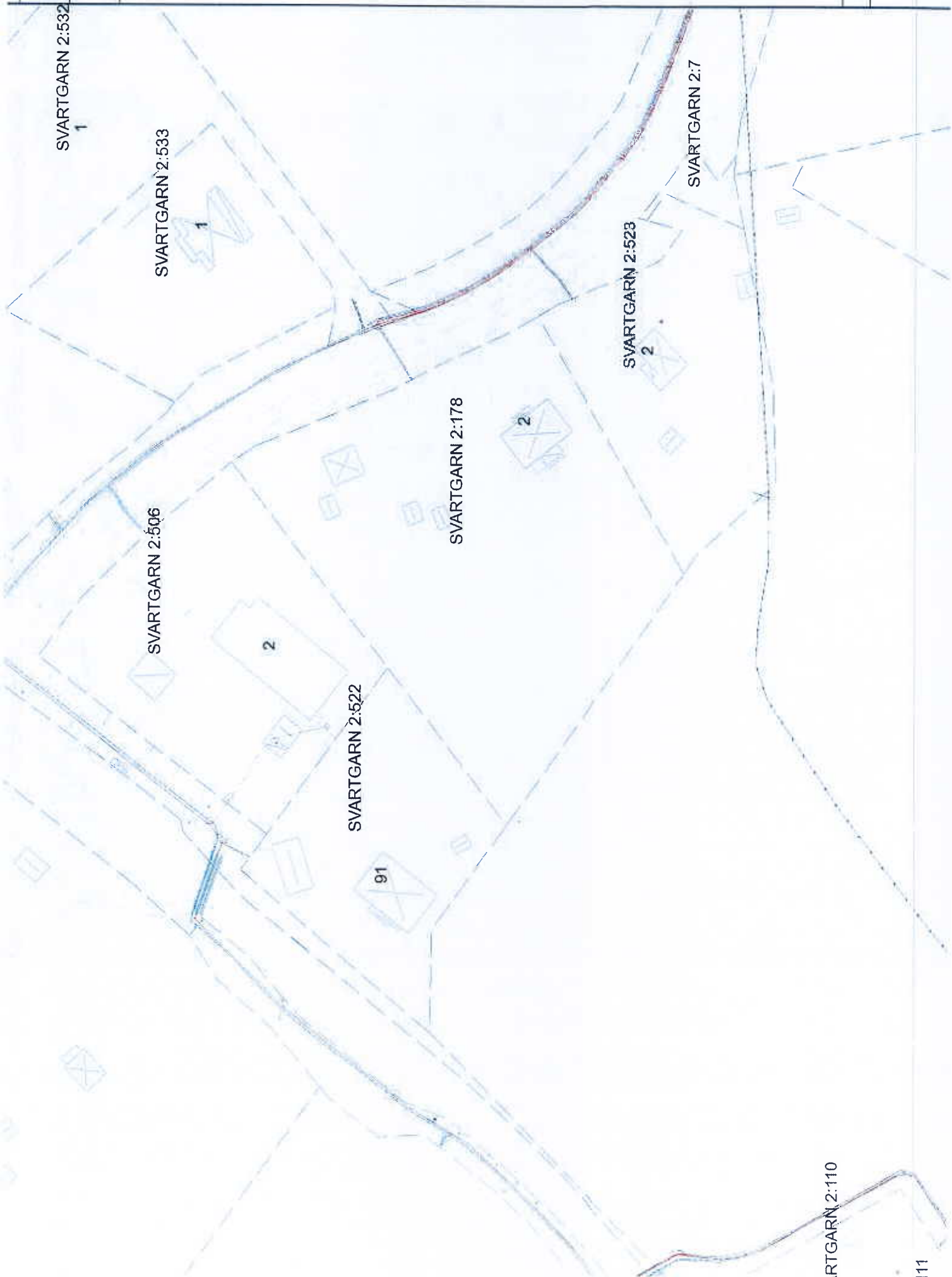
SVARTGARN 2:522
91

SVARTGARN 2:178
2

SVARTGARN 2:523
2

SVARTGARN 2:7

RTGARN 2:110

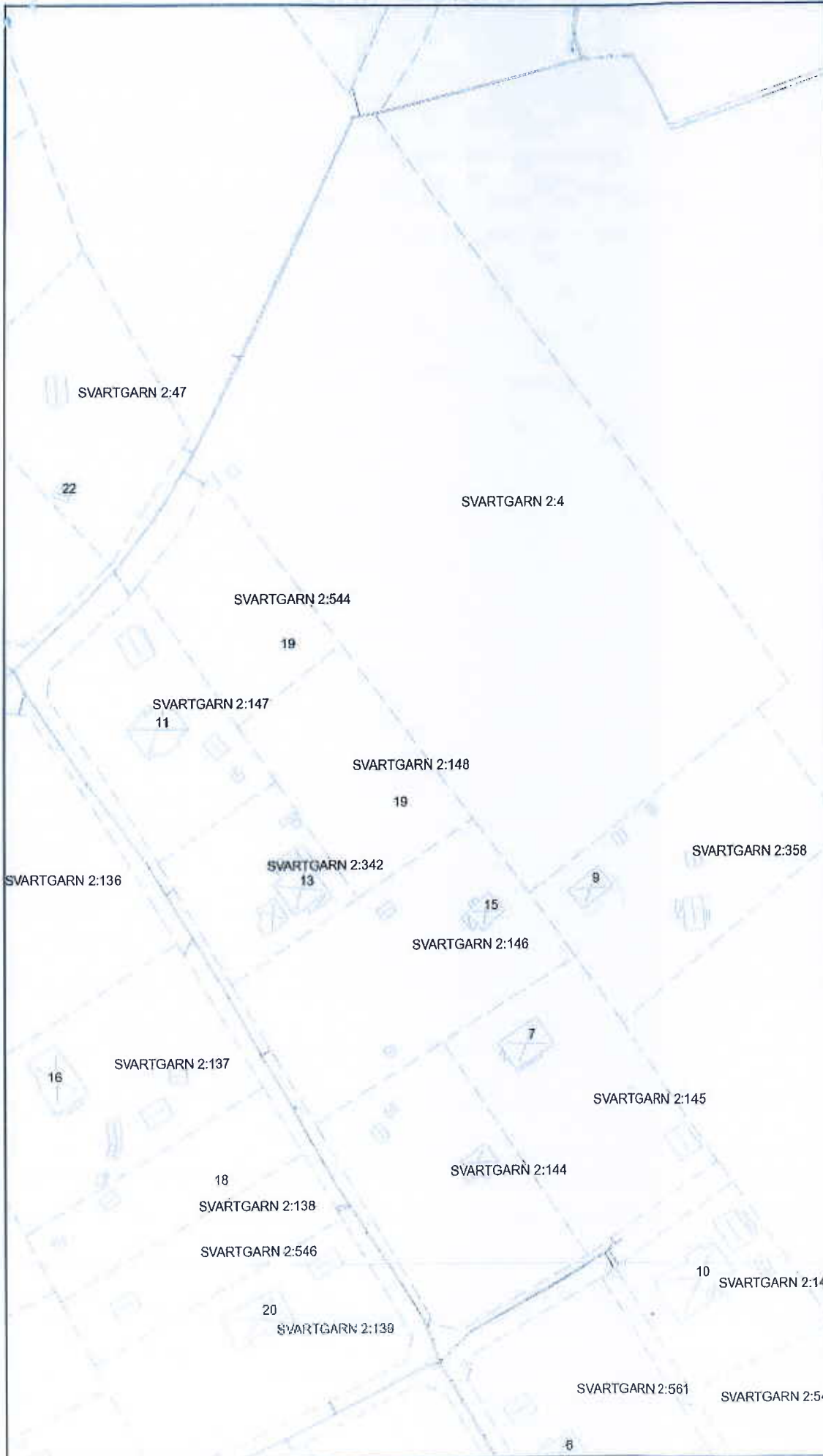


BILAGA 10.2



Utdrag ur Roslagsvattens VA-karta

Upplysning
Ledningens läge kan vara osäkert!



Format: A3 Skala: 1:1 000

Koordinatsystem Höjdsystem
SWEREF99 18 00 RH 2000

Skapad av Roslagsvatten den

2016-11-09

0 15 30 60 Meter

Karta 4

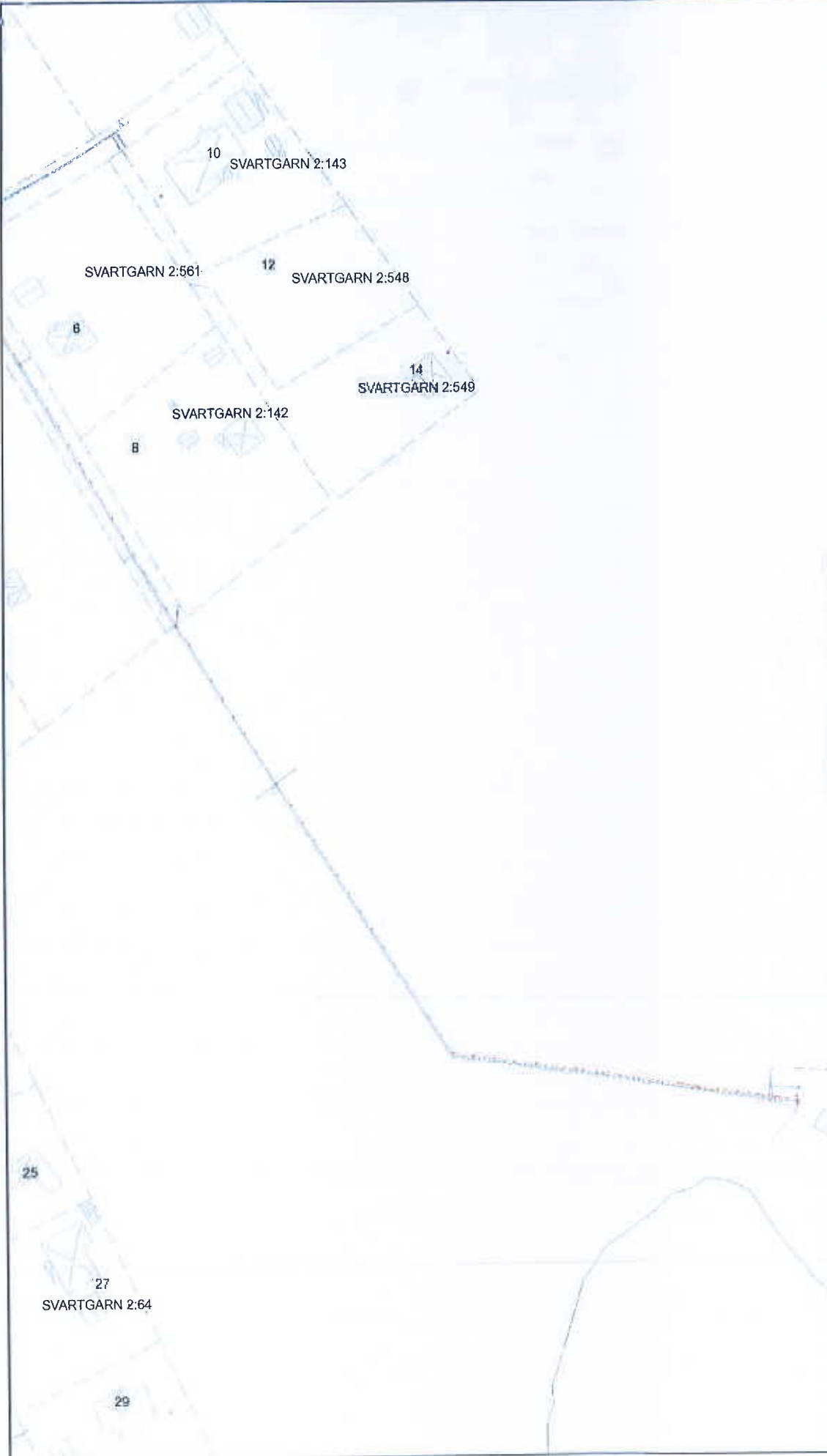
Denna teckning får ej utöver vad myndigheten har godkänt, delgöra annat eller eljest obehörigen användas. Överträdelse härav bestraffas enligt 18 § vgrifva-balken kap. 7. Redigeringsnr: 23

BILAGA 10.2



Utdrag ur Roslagsvattens VA-karta

Upplysning
Ledningens läge kan vara osäkert!



Förstat: A3 Skala: 1:1000

Koordinatsystem: Höjdsystem
SWEREF99 18 00 Proj 2000

Skapad av Roslagvatten den
2016-11-08

MODERBOLAGSBORGEN NR [X]

Österåkers kommun, org. nr 212000-2380 ("**Kommunen**"), och Österåkerkvarn AB, org. nr 556482-7946 ("**ÖSVAB**"), å ena sidan och Skåvsjöviken Fastighets AB, org. nr 556763-6567 ("**Exploatören**"), [har ingått/avser att ingå] ett exploateringsavtal omfattande del av fastigheten Svartgarn 2:6 i Österåkers kommun ("**Avtalet**"). Exploatören ägs indirekt av [moderbolag], org. nr [org. nr], ("**Moderbolaget**").

Enligt § 12 (*Säkerheter*) i Avtalet ska Exploatören tillse att säkerhet ställs ut till Kommunen och ÖSVAB gemensamt i form av en moderbolagsborgen (proprieborgen) för Exploatörens samtliga förpliktelser enligt Avtalet.

Med anledning av ovanstående går vi, Moderbolaget, härmed i borgen, såsom för egen skuld, för Exploatörens rätta fullgörande av samtliga förpliktelser enligt Avtalet.

Vi ska på grund av denna moderbolagsborgen inte kunna åläggas att utge mer än ett belopp om sammanlagt högst

SEK 3 000 000 (Tre miljoner kronor).

Sedan samtliga anläggningar som lämnats över till Kommunen och/eller ÖSVAB i enlighet med Avtalet har godkänts vid slutbesiktning begränsas dock Moderbolagets ansvar på grund av denna borgen till ett belopp av högst

SEK 1 500 000 (En miljon femhundra tusen kronor).

Moderbolagets ansvar upphör fem år efter entreprenadens godkännande, dock senast 2031-12-31. Moderbolaget åtar sig att förlänga borgensåtagandet om Avtalet fortfarande kan visas gälla till någon del efter detta datum.

Denna moderbolagsborgen får inte överlåtas utan vårt skriftliga medgivande.

Anspråk på grund av denna borgen ska skriftligen framställas till Moderbolaget på den adress som är registrerad hos Bolagsverket, och vara Moderbolaget tillhanda senast den dag som ovan anges som sista dag för dess giltighet, varefter denna moderbolagsborgen med automatik upphör att gälla.

[Ort], [datum]

[Moderbolaget]

Namn:

Namn: