

FÖRSLAG TILL Markanvisnings- och köpeavtal för Område 8 inom Åby ängar, etapp 1.

Detta avtal har ingåtts mellan:

Vallentuna kommun, 212000-0027

nedan kallad Kommunen

Ägare till fastigheten Vallentuna-Åby 1:94

och

XXXXXXXXXX, (org nr)

nedan kallad Bolaget

Detta avtal ska även godkännas av Vallentunavatten AB

§ 1. Målsättning, Bakgrund

Inom området öster om Smidesvägen i centrala Vallentuna planeras för ny bostadsbebyggelse i flerbostadshus, 3-6 våningar med vindsvåning, stadsradhus och kedjehus i 2 våningar med och utan vindsvåning.

Ramavtal tecknades 2008 mellan Vallentuna kommun, Skanska Mark och Exploatering Nya Hem AB, Veidekke Bostad AB, Riksbyggen ekonomisk förening och Vallentuna Utvecklings AB. Målsättningen med ramavtalet var att i ett inledande skede av detaljplanarbetet reglera arbets- och ansvarsförhållanden, kostnader och ersättningar samt principerna för byggandet i samband med exploateringen.

Ramavtalsområdet föreslogs byggas ut etappvis med upp till ca 440 bostäder. Successivt har exploateringsgraden ökat något.

Skanska avbröt i augusti 2012 fortsatt samarbete enligt ramavtalet. Kommunens ambition är att genom en mindre markanvisningstävling hitta en intressent som kan bygga flerbostadshus (bostadsrätter eller hyresrätter) inom de områden som Skanska lämnat.

Aktuellt detaljplaneområde, förslag till detaljplan för Åby ängar etapp 1, utställningshandling daterad den 25/11 2013, bilaga A, avses bebyggas med totalt ca 380 lägenheter i flerbostadshus med hyresrätter och bostadsrätter, kedjehus och stadsradhus. Utbyggnaden av bostäder inom detaljplaneområdet avses ske i två etapper. Efter utbyggnad av gator och VA avses områdena 1, 2, 5 och 6 bebyggas med ca 180 bostäder inom utbyggnadsetapp 1a. Om några år avses ca 200 bostäder byggas inom områdena 3, 4, 7 och 8 inom utbyggnadsetapp 1b. Områdesindelningen framgår av bilaga B. Med anledning av aktuell markanvisningstävling kan byggnationen inom område 8 komma att tidigareläggas.

Som underlag för den planerade bebyggelsen finns dels riktlinjer för utvecklingsområdet Centrala Vallentuna, daterade 2005-11-08, samt i den översyn av strukturplanen som för närvarande pågår. Aktuella riktlinjer finns sammanställda i det gestaltungsprogram som tagits fram för detaljplanen, bilaga D.

§ 2. Avgränsning mot ramavtalet

Bolaget omfattas inte av det ramavtal som tecknades mellan vissa byggherrar och Vallentuna kommun 2008 men Bolaget förutsätts samarbeta och samordna sig med de byggherrar som tecknade ramavtalet.

§ 3. Avtalsområdet

Avtalsområdet, nedan kallat Området, avser område 8 som ungefärligt markerats på bilaga B.

Inom Området avser Bolaget bygga ca XX bostadslägenheter, motsvarande ca XXXX m² BTA (ovan mark).

§ 4. Förutsättningar och giltighet

För detta avtals giltighet förutsätts:

- Att detaljplan antas senast 2014-12-31 och därefter vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med upprättat förslag till detaljplan för Åby ängar etapp 1, utställningshandling daterad den 25/11 2013, bilaga A,
- Att den överenskommelse om fastighetsreglering som upprättats mellan Vallentuna kommun och ägaren till Vallentuna-Åby 1:149, Bra Bil Fastighet i Vallentuna AB, kan ligga till grund för den fastighetsreglering som handläggs hos lantmäteriet och som ska leda till att en fastighet motsvarande område 8 kan avstyckas efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Om ovanstående förutsättning inte uppfylls blir detta avtal ogiltigt och ger ingen rätt till ersättning för någondera parten..

§ 5. Marköverlåtelse

Kommunen överlåter till Bolaget med full äganderätt Område 8 av fastigheterna Vallentuna-Åby 1:94 och 1:149 som enligt detaljplaneförslaget utlagts som kvartersmark (för bostadsändamål och gemensamhetsanläggning) och som ungefärligt har markerats med blå begränsningslinje på bilaga B.

Äganderätten till Området övergår till Bolaget på tillträdesdagen, se § 7 nedan.

Bolaget har noga besiktigat markområdet och övertar detsamma i befintligt skick. Parterna har uppfyllt sin upplysnings- respektive undersökningsplikt. Bolaget förklarar sig godta markområdets skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot kommunen på grund av fel och brister eller förhållanden som är annorlunda än vad köparen förutsett. Från detta är dock undantaget det som avtalats enligt §§ 13 och 14, nedan.

Geotekniska undersökningar har utförts i Området. Bolaget har tagit del av dessa och äger kännedom om rådande mark- och grundläggningsförhållanden.

§ 6. Köpeskilling

Köpeskillingen för Området är XX XXX XXX kr beräknat som XXXX kronor/m² för i antagen detaljplan medgiven byggrätt, (e₁ = 8200 m²), för bostäder ovan mark BTA(o) exklusive friliggande komplementbostäder enligt detaljplaneförslag för Åby ängar, etapp 1.

Köpeskillingen erläggs kontant på följande sätt:

a) 10 % av köpeskillingen, motsvarande X XXX XXX kr ska vara kommunen tillhanda senast 30 dagar efter att båda parter undertecknat detta avtal.

b) resterande del av köpeskillingen ska erläggas på tillträdesdagen.

Om den i detaljplanen antagna byggrätten avviker från de i denna § angivna areorna ska köpeskillingen justeras i motsvarande mån.

Köpeskillingen sätts till prisnivån juni 2014 och justeras därefter med KPI (basår juni 2014) till, vid betalningsdatumet, senast kända KPI. Kommunen utfärdar faktura på de omräknade beloppen

När köpeskillingen är Kommunens tillhanda skall Kommunen omgående till Bolaget överlämna kvitterat köpebrev avseende markområdet ifråga.

§ 7. Tillträde

Bolaget tillträder det överlåtna Området senast inom en månad efter det att båda följande villkor är uppfyllda:

- 1) Godkänd slutbesiktning av de till Området angränsande gatorna.
- 2) Erforderlig fastighetsbildning skett.

Efter särskild överenskommelse med kommunen kan Bolaget ges förtida tillträde till Området för att dels kunna göra markundersökningar eller visningar av markområdet och dels även kunna påbörja bostadsbyggnationen om det bedöms möjligt att ordna tillfällig utfart mot Smidesvägen.

§ 8. Fastighetsbildning

Kommunen ansöker om och bekostar de fastighetsbildningsåtgärder som erfordras för marköverlåtelse enligt § 5.

Bolaget biträder genom underskrift av detta avtal kommunens ansökan om fastighetsbildning för att tillskapa den fastighet som ska överlåtas enligt detta avtal.

Fastighetsbildning inom kvartersmark ska följa detaljplanen om inget annat avtalats med kommunen. De smärre avvikelser från antagen detaljplan som kan uppkomma i samband med fastighetsbildningen skall dock accepteras av parterna.

§ 9. Skatter avgifter mm

Skatter och avgifter, som belöper på de överlåtna områdena, betalas av frånträdande part för tiden fram till tillträdesdagen och av tillträdande part för tiden därefter. Intäkter, som områdena ger före tillträdesdagen, tillfaller frånträdande part. Eventuell utgående fastighetskatt ska periodiseras som övriga kostnader Områden som överläts mellan Kommunen och Bolaget överläts fria från penninginteckningar, hyresavtal, arrendeavtal eller andra nyttjanderätter med undantag av ledningar enligt § 10.

§ 10 Flytt av ledningar

Kommunen har upplyst Bolaget om att inga för Kommunen kända ledningar finns inom Området. Kommunen kan inte garantera att Området är fritt från övriga ledningar. Bolaget ansvarar för och bekostar borttagandet av ledningar som inte längre är i bruk.

§ 11 Servitut, Ledningsrätter, Nyttjanderätter

Bolaget ska, i samband med den exploatering som detaljplanen medger, upplåta servitut till kommunen och ledningsägare för VA, el, tele och fjärrvärme, avseende rätt att, utan ersättning, inom kvartersmark nedlägga och för all framtid bibehålla ledningar och tillhörande anordningar för sin verksamhet samt utföra erforderliga inspektioner och reparations- eller ombyggnadsarbeten på desamma. Detta gäller de ledningar och tillhörande anordningar som nedläggs vid utbyggnaden av anläggningarna inom allmän plats och som sker före byggnationen av kvarteren.

Kommunen och ledningsägarna äger rätt att göra ansökan om inskrivning av servituten eller omvandla dessa till ledningsrätt. Föreslagna ledningsområden framgår av kartskiss, bilaga C.

För skada som vållas vid ledningsarbetenas utförande, vid tillsyn, framtida reparation eller omläggning ska ledningsägaren lämna ersättning.

Under utbyggnad av gator och gångbanor mm och innan kvarteren bebyggts medger Bolaget att tillfälliga slänter får anordnas inom kvartersmark. Det förutsätts att Bolaget vid byggnation av kvartersmarken anpassar sig till projekterad höjd för gatan.

Vid fastighetsbildningen för marköverlåtelsen enligt § 5, säkerställs även bildande av ömsesidiga servitut för de områden som på plankartan markerats med ”g” och som ska användas för gemensam parkering och parkerings mm för kv 7 och 8. Avsikten är att dessa servitut på sikt ska ersättas av en gemensamhetsanläggning. Områdena har markerats på bilaga B.

Bolaget ges en tillfällig rätt att iordningställa och nyttja parkeringsplatser och körytor inom den del av Område 7 som enligt förslag till detaljplan ska upplåtas för gemensamhetsanläggning för parkering. Iordningställandet och nyttjandet av parkeringsplatserna ska samordas med blivande ägaren till Område 7.

§ 12 Gemensamhetsanläggningar och anläggningar inom kvartersmark

Vid utformning och anläggande av anläggningar inom kvartersmark ansvarar Bolaget för att följa riktlinjer i det gestaltungsprogram som framtagits av övriga byggherrar inom Åby ängar, se bilaga D. En förutsättning för bostadsbyggnation inom Området är att Bolaget i samarbete med övriga exploatörer inom planområdet iordningställer för Området erforderliga avfallsanläggningar, parkeringsgator och parkeringsplatser i enlighet med detaljplanen och tillhörande handlingar.

Utformning av enskilda och samfälliga VA-anläggningarna inom kvartersmark ska följa de riktlinjer som ges i VA-bilagan till exploateringsavtalet, bilaga G

Vid bildandet och utbyggnaden av gemensamhetsanläggningar ska bolaget, utan ersättning, upplåta den mark som behövs för gemensamma anläggningar och som i detaljplanen markerats med ”g”.

§ 13 Markföreningar

Kommunen har informerat köparen om att det inom Området finns fyllnadsmassor med oklar sammansättning. En miljöteknisk undersökning har gjorts, daterad 2012-06-27, och Bolaget har tagit del av denna. Undersökningen visar att det i de valda provtagningspunkterna inte finns några markföreningar.

Bolaget har rätt att utföra ytterligare besiktningar och undersökningar som är nödvändiga för att bedöma eventuellt behov av marksanering. Eventuellt saneringsarbete som är nödvändigt

för att området ska kunna användas för den markanvändning som är tillåten enligt detaljplanen ska ske i samförstånd mellan Kommunen och Bolaget och kostnaderna för saneringsarbetet ska delas lika mellan Bolaget och kommunen.

§ 14 Arkeologi

Förekomst av fast fornlämning och/eller fornfynd inom Området, som Bolaget väljer att inte reglera enligt något av nedanstående två (2) alternativ, ger inte Bolaget rätt till nedsättning av köpeskillingen eller rätt till ersättning av något slag från Kommunen.

Alternativ 1 - Hävningsrätt

Parterna är överens om att följande situationer utgör sådana väsentliga kontraktsbrott som ger Bolaget rätt att häva köpet:

- a) förekomsten av fast fornlämning och/eller fornfynd inom Området, som hindrar Bolaget från att utnyttja Området för avsett ändamål på ett från kostnadssynpunkt rationellt sätt.
- b) det inom Området påträffas fast fornlämning och/eller fornfynd som inte får rubbas och detta innebär att avsedd bebyggelse inte kan uppföras
- c) kostnaden för särskild undersökning med hänsyn till fast fornlämning och/eller fornfynd inom Området överstiger tvåhundra tusen (200 000) kr enligt Länsstyrelsens beräkning.

Talan om hävning skall väckas inom ett år från det att Bolaget tillträdde Området

Om Bolaget häver köpet skall Bolaget, förutsatt att detta tillåts av behörig myndighet, återställa Området i det skick det hade vid Bolagets tillträde varefter Kommunen skall tillträda Området. Vid Kommunens tillträde till Området skall kommunen återbetala erhållen köpeskillning. Om köpet hävs utgör detta fullständig reglering av ersättning till Bolaget på grund av hävningen, dvs. Bolaget avstår från rätt till ersättning för skada eller annan ersättning som skulle kunna åberopas enligt 4 kap. 12 och 19 §§ Jordabalken. Vardera part står för sina kostnader för hävning och återtagande förutom att kommunen vid bolagets hävning av köpet enligt pkt c) står för halva kostnaden för särskild undersökningen enligt pkt c) ovan.

Alternativ 2-. Kostnadsfördelning

Om Bolaget inte häver köpet enligt alternativ 1 ovan, och för det fall Bolaget enligt lag/myndighet för att få utöva den enligt Detaljplanen avsedda verksamheten inom Området skulle förpliktigas att svara för arkeologiska utrednings- eller undersökningsåtgärder för Området, åligger det Kommunen att ersätta Bolaget för hälften av sådana redovisade kostnader.

Kommunens ersättningsskyldighet gäller endast kostnad, som Bolaget har anmält till Kommunen inom tre (3) år från Bolagets tillträde till Området.

§ 15 Dagvatten inom kvartersmark

Allt dagvatten inom detaljplaneområdet ska så långt som möjligt omhändertas lokalt enligt kommunens policy (Oxundaåns dagvattenpolicy 2001). Hårdgjorda, icke genomsläppliga ytor ska minimeras, olika former av fördröjningsåtgärder ska sättas in efter möjlighet och punktåtgärder ska vidtas för att minska belastningen på befintliga system.

I detaljplanen och i VA-planen, bilaga G, regleras hur dagvatten får avledas till förbindelsepunkt för dagvatten.

§ 16 Allmänna anläggningar

Vallentuna kommun utför anläggningar inom allmän plats i enlighet med etappplan, bilaga F. Utförande kommer att ske enligt rådande anvisningar i Vägverkets ”Vägar och gators utformning” (VGU) och aktuell ATB Väg.

Bolaget får inte påbörja sin byggnation inom Området innan ”arbetsgata” och allmänna VA-anläggningar inom allmän plats är färdigställda och försedda med Asfaltsgrus (AG) samt att godkänd slutbesiktning av ”arbetsgatan” och de allmänna VA-anläggningarna föreligger. Trottoarer, kantsten, slutlig ytbeläggning och planteringar iordningsställs efter bolagets byggnation av kvartersmarken.

VA-anläggningarna i Området skall utformas enligt Bilaga G, Vatten och avlopp (VA).

§ 17 Bygghandlingar

VA-bolaget skall ta del av bygghandlingar för VA och kontrollera att VA-anläggningen uppfyller detaljplanens och ABVA:s krav. VA-bolaget ansvarar dock inte för riktigheten i handlingarna gentemot tredje man.

Relationsritningar ska lämnas till kommunen över samtliga anläggningar inom Området och ytor med gemensamma anläggningar.

Samtliga handlingar och ritningar ska anpassas till det nya höjdsystemet RH2000.

§ 18 Besiktning

Innan husbyggnation påbörjas ska vägar, gångvägar och allmänna platser jämte VA-el- och fjärrvärmeledningar, vilka är belägna såväl innanför som utanför Området men ändå berörs av exploateringsarbetena eller transporter till Området, genom bolagets försorg skadebesiktigas, varvid representanter för kommunen och berörda ledningsägare ska kallas.

§ 19 Husproduktion

Bebyggelsens utformning ska följa riktlinjer i gestaltungsprogram, bilaga D

Utbyggnaden av Området och tillhörande områden för gemensamma anläggningar skall ske enligt etappplan, Bilaga F. Vid allmänt bristande efterfrågan på nyproducerade bostäder i norra StorStockholm eller om Bolaget, på grund av hinder som inte står i Bolagets makt att avvärja, inte kan fullfölja sina förpliktelser enligt detta avtal medges Bolaget, efter framställan härom, skäligen förskjutning av utbyggnadstiden.

§ 20 Lägenheter för LSS-boende

§ 21 Avfallshantering och värmeförsörjning

Utrymmen för omhändertagande av det avfall som alstras inom Området ska utformas enligt Boverkets riktlinjer.

Bolaget ansvarar för att Området, efter eventuell samordning med övriga exploatörer inom planområdet, får erforderlig tillgång till sopbehållare av modellen ”nedsänkbara kärl” med

möjlighet att ta hand om hushållsavfall och förberedd för att även kunna ta emot komposterbart avfall.

Eon avser att lägga ledningar för fjärrvärme inom planområdet Bolaget ansvarar själva för att avtal om anslutning tecknas med Eon om bolaget väljer fjärrvärme.

§ 22 Samordning

Bolaget ska svara för samordning av alla arbeten inom Området med berörda parter (exempelvis andra exploatörer, Vallentuna Elverk AB, Skanova). Bolaget ska vid behov tillhandahålla parterna erforderliga ritningar och tidplaner.

§ 23 Avverkning och etableringsplan

Bolaget ska upprätta en avverknings- och etableringsplan som skriftligen ska godkännas av samhällsbyggnadsförvaltningen. Den ska lämnas till kommunen senast 1 månad innan arbetena påbörjas och ska bl.a. reglera följande:

- Eventuellt tillfälligt nyttjande av park- och gatumark för uppställning av arbetsbodar, upplag och dylikt, likaså vilka återställningsarbeten som ska ske efter nyttjandet.
- Eventuellt skyddande av träd inom parkmark.
- In- och utfartslösningar för byggtrafik.
- Provisoriska lösningar för gång- och cykeltrafik under byggtiden.
- Erforderlig inhägnad av området eller delar av detta under byggtiden
- Gallring av vegetation i anslutning till området.

Inkommer inte avverknings- och etableringsplan utgår förseningsvite med 10 000 kronor per vecka från det att samhällsbyggnadsförvaltningen skriftligt till Bolaget påtalat bristen tills avverknings- och etableringsplan har inkommit till samhällsbyggnadsförvaltningen.

Borttagande av träd (med stamdiameter som överstiger 5 cm i brösthöjd) på parkmark får, om detta inte medgivits i etableringsplanen, ske först efter samråd med samhällsbyggnadsförvaltningen. Sker ändå sådant borttagande ska Bolaget utföra erforderliga återställningsarbeten enligt samhällsbyggnadsförvaltningens anvisningar. Bolaget ska dessutom erlægga vite på 10 000 kr till kommunen per sådant borttaget träd.

Bolaget svarar för att inhämta erforderliga tillstånd för uppställning mm. inom allmän plats.

§ 24 Ersättningar

Bolaget ska i ersättning till kommunen för Områdets anslutning till allmänna anläggningar erlægga gatukostnader och exploateringsbidrag som uppgår till **1300** kr per m² BTA ovan mark och utgör för Område 2, **10 660 000 kr**, (1 300 kr/m² à 8200 m² för i antagen detaljplan medgiven byggrätt, e₁ = 8 200 m², för bostäder ovan mark BTA(o).

Beloppet förfaller till betalning när godkänd slutbesiktning av de av kommunen iordningställda och till Området angränsande arbetsgatorna föreligger.

På ovanstående belopp ska indexreglering ske enligt konsumentprisindex med basmånad i mars 2014 till, vid betalningsdatumet, senast kända KPI. Kommunen utfärdar faktura på beloppet.

Om den i detaljplanen antagna byggrätten avviker från de i denna § angivna areorna ska ersättningsbeloppen justeras i motsvarande mån

Ovanstående, för närvarande ej momspliktiga belopp, gäller exklusive vid betalningstillfället gällande mervärdesskatt. Ändras lagstiftningen avseende mervärdesskatt ska vid tillfället då belopp ska erläggas aktuell lagstiftning begagnas.

Har Bolaget till alla delar fullgjort sina förpliktelser enligt detta avtal ska ägare till Området anses ha erlagt Områdets andel av den gatukostnad och övriga kostnader som är relaterade till iordningställande av allmän plats.

§ 25 Plankostnader

Den sammanlagda kostnaden för framtagande av detaljplan för Åby ängar etapp 1 ska fördelas på berörda byggherrar inom planområdet. I plankostnaden ingår kommunens kostnader för kontroll av exploateringsarbeten, administration mm enligt löpande räkning utifrån upparbetad tid och fastställd timtaxa för kommunens personal. Plankostnaden fördelas efter antalet BTA som detaljplanen medger för respektive Område som överlättes till exploatör.

Den del av plan- och utredningskostnaderna som bedöms belasta Bolaget beräknas till 100 kr/kvm BTA, vilket för Området innebär en plankostnad på **820 000 kr**. Fakturering sker i samband med erläggandet av handpenning, se § 6.

Har Bolaget erlagt plankostnaden ska Bolaget inte debiteras någon planavgift i samband med bygglov. Dröjer Bolaget med betalning utgår ränta enligt räntelagen

§ 26 Anläggningsavgift VA

Fastighetsägare inom Området skall mot faktura erlægga anläggningsavgift för anslutning till allmänt vatten och avlopp enligt vid varje tidpunkt gällande VA-taxa .

Om anläggningsavgift eller motsvarande skulle debiteras kommunen innan äganderättsövergång skett till Bolaget har kommunen rätt att föra över denna kostnad på Bolaget på tillträdesdagen.

§ 27 Säkerhet

Till säkerhet för fullgörandet av Bolaget skyldigheter enligt detta avtal ska Bolaget innan kommunens godkännande av avtalet ställa säkerhet i form av en icke tidsbegränsad ovillkorlig bankgaranti om totalt **10 700 000** kronor utställd av en svensk systemviktig bank.

§ 28 Överlåtelse

Avtalet får inte överlätas utan kommunens skriftliga tillstånd.

Om Bolaget överlåter avtalet och/eller markområden eller del av område är Bolaget solidariskt ansvarig med övertagande part för samtliga skyldigheter och åtaganden i enlighet med detta avtal gentemot Kommunen. Detta ansvar gäller även överlåtelser i flera led.

Vid överlåtelse av bolag eller del av bolag som exploateringsavtalet är träffat med ska Bolaget skriftligen underrätta Kommunen innan dess att överlåtelserna sker.

§ 29 Tvist

Tvist som uppkommit angående tolkning eller tillämpning av detta avtal ska avgöras av allmän domstol såvida parterna inte överenskommer om annan uppgörelse.

Detta avtal är upprättat i två likalydande exemplar, varav parterna tagit var sitt.

(Ort) 2014- - Vallentuna 2014- -

Bolaget: Vallentuna kommun:

.....

.....

Örjan Lid

.....

.....

Bevittnas:

Bevittnas:

.....

.....

.....

.....

Avtalet godkännes:

Vallentuna 2014- -

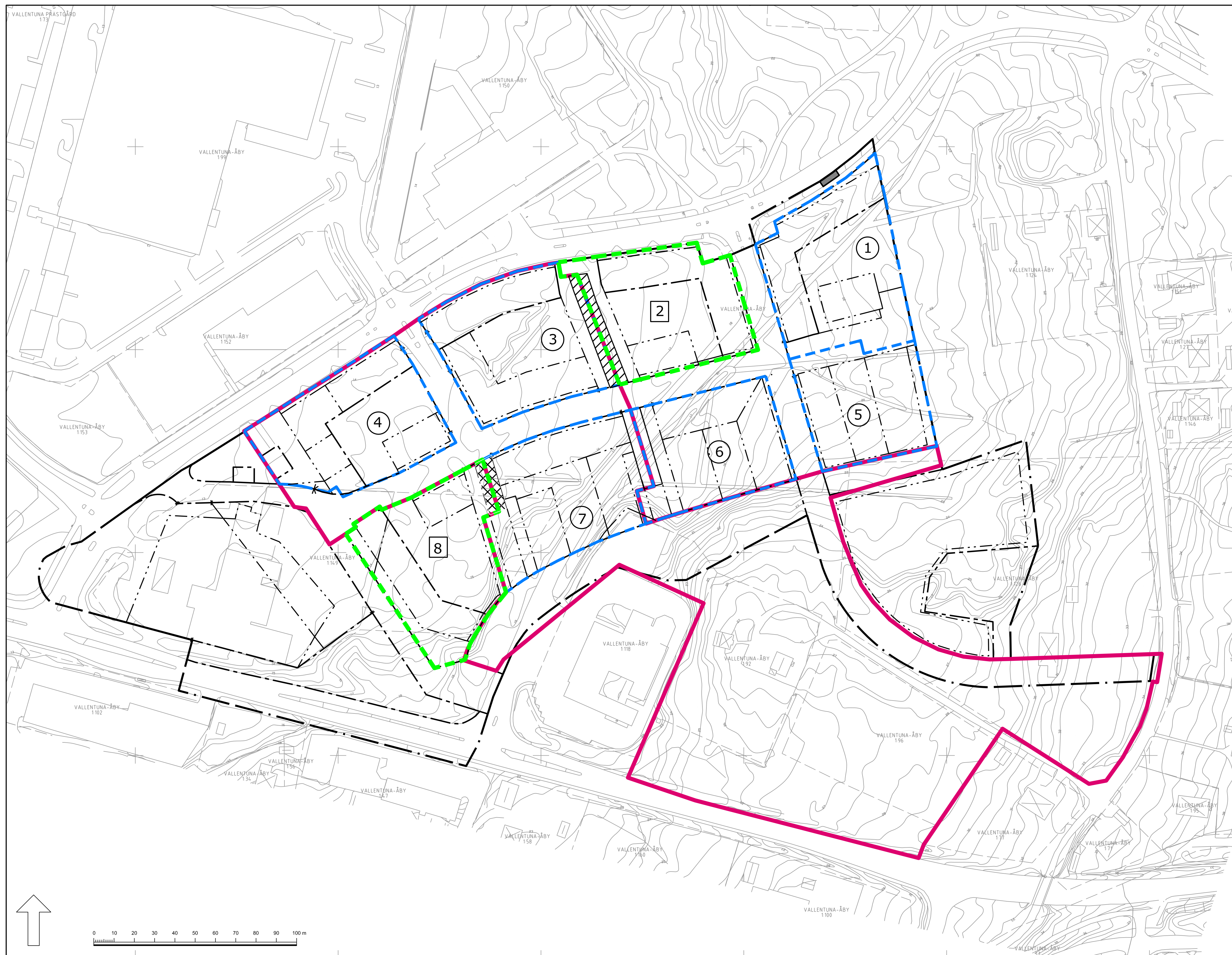
För Vallentunavatten AB:

.....

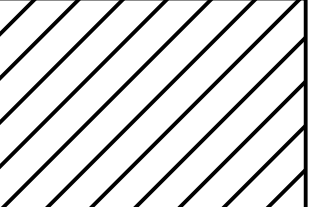
Mikael Medelberg
VD Vallentunavatten AB
& Roslagsvatten AB

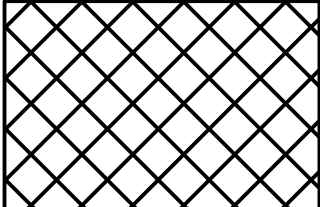
Bilagor:

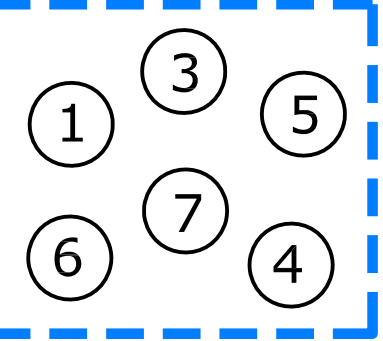
- Bilaga A Aktuellt förslag till detaljplan, utställningshandling, daterad 25/11 2013
- Bilaga B Ramavtalsområdet samt områden som avses överlåtas
- Bilaga C Befintliga ledningar samt föreslagna ledningsområden
- Bilaga D Gestaltningsskiss
- ~~Bilaga E Samordningsskiss~~
- Bilaga F Etapplan
- Bilaga G VA-plan



 Gräns för kvarvarande ramavtalsområde

 Markområde inom Område 2 och Område 3 inom vilka ömsesidiga servitut bildas för entrégata.

 Markområde inom Område 7 och Område 8 inom vilka ömsesidiga servitut bildas för entrégata.

 Övriga områden/kvarter.

 Områden som omfattas av markanvisning.

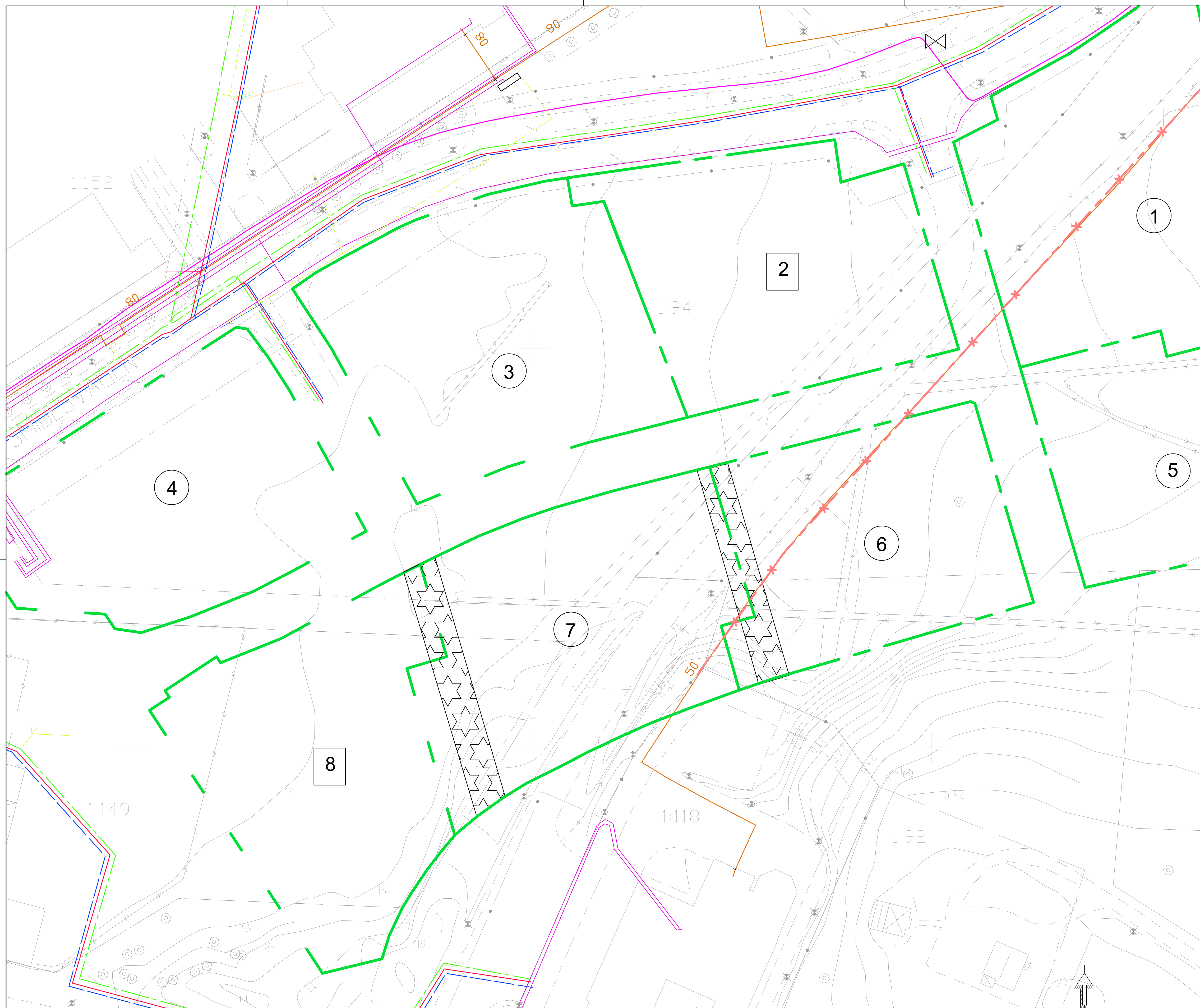
Bilaga B

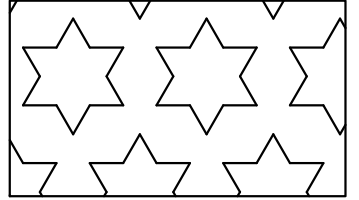
Områdesindelning


Vallentuna kommun 2014-04-11

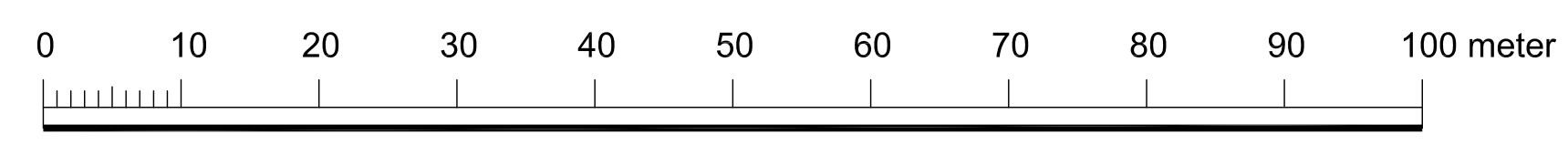
Anders Nahlbom
Exploateringsingenjör

Linda Qvist
Planarkitekt



- Föreslagna fastighetsgränser
-  U-områden
- Ledningar
- - - Fjärrvärmeledningar som borttages
- Fjärrvärmeledningar
- Spillvatten
- - - Vatten
- - - Dagvatten
- - - Dagvatten privat
- - - Vatten privat
- - - Spillvatten privat
- - - Elverkets optofiber
- Norrvattens huvudvattenledning
- Elverket

 Valentuna Kommun		Bilaga C	
Befintliga ledningar och föreslagna u-områden			
<small>2014-04-11</small>	<small>Beslutsdatum</small>	<small>Instans</small>	
<small>Anders Nahlbom Exploateringsingenjör</small>	<small>Linda Ovist Planarkitekt</small>		



Vatten och avlopp (VA)

Bilaga G:

Den allmänna VA-anläggningen inom detaljplaneområdet

VA-bolaget kommer att bygga ut de allmänna anläggningarna i detaljplaneområdet.

Eftersom grundvattennivån är hög kommer de allmänna ledningarna att helsvetsas. Helsvetsade ledningar minskar risken för eventuell dränering och sättningar i området samt förhindrar att tillskottsvatten tillförs det allmänna spillvattensystemet. Markförstärkningar görs i samband med utbyggnaden för att förhindra större sättningar och det är lämpligt att byggherre för kvartersmark tar hänsyn till detta för att förhindra att större sättningar fås på VA-ledningar inom kvartersmark än de som uppstår på det allmänna nätet.

Utformning av enskilda/samfällda VA-anläggningar

Bolaget skall utföra och bekosta enskilda och/eller eventuella samfällda vatten-, spillvatten-, och dagvattenanläggningar med tillhörande anläggningar fram till förbindelsepunkt för den allmänna VA-anläggningen. Till de tillhörande anläggningarna hör fett- och oljeavskiljare, fördröjningsmagasin för dagvatten, pumpanläggningar etcetera. Bolaget äger och bekostar anläggande och drift av samtliga erforderliga anläggningar för transport av vatten till och från förbindelsepunkten för den allmänna VA-anläggningen. Ansvaret upphör då anläggning överlämnas till Bostadsrättsförening, samfällighetsförening eller motsvarande.

Anläggningarna skall uppfylla krav enligt allmänna bestämmelser för användande av Vallentuna kommuns allmänna vatten- och avloppsanläggning (ABVA). I detta ingår bland annat att*:

- Om det planeras restaurang- eller storkökslokaler inom fastigheten skall dessa förses med godkända fettavskiljare.
- Vatten från garage skall via godkänd oljeavskiljare avledas till den allmänna spillvattenanläggningen.
- Dagvatten från större p-tytor utan tak (fler än 20 bilplatser) skall utföras med oljeavskiljning som ska klara ett flöde motsvarande det som anges i Svenskt Vattens publikation P90 som dimensionerande 2-års regn.
- Dagvatten skall, så långt som det är möjligt renas, infiltreras och fördröjas inom kvartersmark (dimensionering av dagvattenanläggningar inom kvartersmark rekommenderas minst hålla dimensionerande 10-års regn).
- Inget drän- eller dagvatten får avledas till det kommunala spillvattennätet.

** Observera att ovanstående är ett förtydligande och att bolaget fortfarande är skyldig att följa samtliga delar av ABVA för alla anläggningar som är eller avses anslutas till den allmänna VA-anläggningen.*

Om "Området" delas upp i flera fastigheter som ansluts mot gemensam förbindelsepunkt för allmänt VA skall gemensamhetsanläggning för VA-anläggningar på kvartersmark bildas. Bolaget ska ombesörja och bekosta bildandet av erforderliga servitut eller gemensamhetsanläggningar för dessa VA-anläggningar.

Bygg och relationsritningar

Aktuella bygg- och relationshandlingar ska lämnas till VA-bolaget för att underlätta dennes kontroll av anläggningar och framtida support till de boende och verksamma i området.

Anslutning till den allmänna VA-anläggningen

När Bolaget önskar anslutning till förbindelsepunkt mot den allmänna VA-anläggningen skall servisanmälan skickas till VA-bolaget. Före påsläpp av vatten ansvarar Bolaget för att vattenprov är taget (godkänt resultat måste föreligga innan vatten släpps på), täthetsprovning utförs av auktoriserad fackman och vattenmätarkonsol monteras. Vattenprov och täthetsprovning kan utföras av VA-bolaget mot ersättning. Kopior och protokoll från täthetsprovning och vattenprov skall överlämnas till VA-bolaget som skall ge sitt godkännande innan anslutning. Anslutning av VA-ledningar till meddelad förbindelsepunkt utföres under överinseende av VA-bolagets personal.

Förbindelsepunkt

Varje "Område" förses med EN (1) förbindelsepunkt mot den allmänna VA-anläggningen.

Vid önskemål om flytt av eller upprättande av fler förbindelsepunkter till "Området" utför VA-bolaget utbyggnad och eventuell proppning av befintlig förbindelsepunkt mot ersättning enligt vid anslutningstillfället gällande VA-taxa. Bolaget ska i de fall de önskar fler förbindelsepunkter meddela detta skriftligen till VA-bolaget och bifoga nybyggnadskarta.

Byggvatten

Önskas byggvatten under byggtiden kan VA-bolaget tillhandahålla detta efter att servisanmälan inkommit till VA-bolaget. Allt byggvatten skall mätas och kostnaden debiteras Bolaget. Bolaget skall tillhandahålla uppvärmd mätarplats. Efter byggtiden är det Bolagets ansvar att avanmäla byggvatten till VA-bolagets kundservice.