



KS § 139

D.nr. KS/2022:168 - 251

## Exploateringsavtal berörande Ytterselö-Östa 4:63 m.fl.

### Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta att

1. godkänna exploateringsavtalet för Ytterselö-Östa 4:63.

### Beslutsgång

Ordföranden finner att det endast finns ett förslag till beslut och att detta blir kommunstyrelsens beslut.

### Beskrivning av ärendet



|                  |  |                    |
|------------------|--|--------------------|
| Justerandes sign |  | Utdragsbestyrkande |
|------------------|--|--------------------|



Syftet med exploateringsavtalet är att reglera genomförandet av den återstående gatuutbyggnaden i detaljplanen ”Del av Ytterselö-Östa 4:1 m.fl. (akt 0486-P91/26).

Den gällande detaljplanen med ett tillhörande exploateringsavtal togs fram i samarbete med den tidigare fastighetsägaren med en inriktning på att uppföra friliggande enfamiljsbostäder och radhus. Med anledning av att detaljplanen endast delvis är genomförd, utan fullständig gatuutbyggnad och ansvarig väghållare, behöver ett nytt avtal tecknas för att reglera de återstående arbetena.

Inom detaljplanen är det enskilt huvudmannaskap för allmän platsmark såsom övriga Stallarholmen. Vaghållningen ska skötas av de boende via en gemensamhetsanläggning. Enligt en förrättning 2002 bestämdes att vägarna skulle tas in i gemensamhetsanläggningen Vannesta ga:2 (som förvaltas av Stallarholmens vägförening) när de var utbyggda genom en övertagandebesiktning. I det exploateringsavtal som tecknades med den tidigare exploatören 2006 angavs en genomförandetid när gator och bostäder skulle ha byggts av exploatören till 31 december 2009. Exploatören lyckades inte genomföra detta under avtalstiden och en ändring av exploateringsavtalet upprättades 2009 med en ändrad genomförandetid fram till 31 december 2012. Gatorna blev trots förlängningen inte fullt utbyggda med asfalt eller belysning. Då gatan inte godkänts vid en slutbesiktning har Stallarholmens vägförening därför inte övertagit väghållningen varpå Dalkarlsvägens förlängning och Strandbergs väg fram till Östavägen i dag saknar en ordnad väghållning med en standard på gatorna som kan förväntas i bostadsområdet.

Ett flertal möten har hållits mellan kommunen och den nya exploatören, som köpt resterande obebyggd tomtmark, samt de berörda fastighetsägarna i området utan att någon överenskommelse kunnat träffas mellan parterna hur de återstående gatukostnaderna ska fördelas mellan fastighetsägarna. De boende tycker sig ha betalat för gatan när de köpte sina hus trots att gatan inte har fullbordats. Fastighetsägarna har dock inte startat någon process mot tidigare exploatör för att få ersättning för de resterande utbyggnadskostnaderna som nu delvis ligger på deras ansvar. Nuvarande exploatör har endast övertagit en del av det tidigare exploateringsområdet och tycker sig inte ha ansvar för vad tidigare exploatör lovat sina kunder.

Det kan konstateras att det tidigare exploateringsavtalet med ändringsavtalet har fallit då genomförandetiden gått ut samt att den säkerhet som lämnades för arbetena har upphört att gälla. SEVAB har också svarat för utbyggnad av ett allmänt Va-nät i området och tagit betalt för anslutning enligt Va-taxan i stället för att låta exploatören bygga ut nätet i enlighet med det tidigare exploateringsavtalet med rabatt på anslutningsavgiften.

Då kommunen enligt tidigare beslut arbetar med en målsättning att överta väghållningen i Stallarholmen från Stallarholmens vägförening omfattar det även denna del av gatunätet. Ett övertagande kan dock ske först när förutsättningarna

---

|                  |  |  |                    |
|------------------|--|--|--------------------|
| Justerandes sign |  |  | Utdragsbestyrkande |
|------------------|--|--|--------------------|



för det finns, bl. a. planändringar till kommunalt huvudmannaskap samt en omprövning av gemensamhetsanläggningen Vannesta ga:2.

Med anledning av att det inte finns en uttalad väghållare för gatunätet (då den ännu inte formellt har upptagits i Vannesta ga:2) och att de boende saknar förmågan att enas eller komma fram till en lösning för att färdigställa resterande arbeten, utan att exploatören driver genomförandet, ger förslaget till exploateringsavtal en lösning till den uppkomna situationen. Genomförandemodellen i förslaget till exploateringsavtal får ses som ett undantag i genomförandeprocessen där kommunen påtar sig en kostnad som den normalt inte har del i för att möjliggöra en ordnad väghållning i området och ett enklare kommunalt övertagande av driften. Delfinansieringen sker i detta fall för att slippa invänta resultatet av eventuella rättsprocesser, överenskommelser mellan berörda fastighetsägare och vägföreningen innan väghållningen i hela samhället ska övertas av kommunen.

I förslaget till exploateringsavtal ansvarar Exploatören för 2/3 av de återstående utbyggnadskostnaden och kommunen går in med 1/3 av kostnaden. I ett första steg övertas väghållningen av Stallarholmens vägförening, efter att gatan godkänts vid slutbesiktning, innan kommunen därefter tar över väghållningen när förutsättningarna för det är uppfyllda.

### **Ekonomiska konsekvenser för kommunen**

Exploateringsbidraget om 627 400 kronor exkl. moms som kommunen ersätter exploatören med efter godkänd del- och slutbesiktning är sedan tidigare upptagen som en kommande kostnadspost i samband med beslutet om övertagande av väghållningen i Stallarholmen.

### **Övriga konsekvenser**

Beslutet medför inga övriga konsekvenser.

### **Uppföljning**

Exploateringsavtalet kommer att följas upp och utvärderas av Mark- och exploateringsenheten.

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteutlåtande exploateringsavtal berörande Ytterselö-Östa 4:63 m.fl., 2022-05-24

Exploateringsavtal berörande Ytterselö-Östa 4:63 m.fl., 2022-05-23

Bilaga 1 Exploateringsavtal, 2022-04-01

Bilaga 2 Exploateringsavtal, 2022-04-01

Protokollsutdrag, KS § 135 2021-05-28 Förfrågan från Stallarholmens

wägförening om ändring av huvudmannaskap för väghållning inom Stallarholmen

### **Beslutet skickas till**

Kommunfullmäktige

Mark- och exploateringsenheten

|                  |  |                    |
|------------------|--|--------------------|
| Justerandes sign |  | Utdragsbestyrkande |
|------------------|--|--------------------|



## EXPLOATERINGSAVTAL

Mellan nedanstående parter träffas följande exploateringsavtal.

---

### Parter

Strängnäs kommun  
Nygatan 10  
645 80 Strängnäs, nedan kallad Kommunen

Org. nr: 212000-0365

Ytterholmen Bostadsproduktion AB  
BOX 14007, 16714 BROMMA  
nedan kallad Exploatören

Org. nr: 556695-4904

---

### 1 Syfte

Syftet med exploateringsavtalet är att reglera genomförandet av detaljplanen "Del av Ytterselö-Östa 4:1 m.fl. (akt 0486-P91/26), STRÄNGNÄS KOMMUN. Exploateringsområdet avgränsas av med blå markering på detaljplanenekartan, bilaga 1. Avtalet upprättas med stöd av Plan- och bygglagen 6 kap. 40 §.

Den gällande detaljplanen med ett tillhörande exploateringsavtal togs fram i samarbete med den tidigare fastighetsägaren med en inriktning på att uppföra friliggande enfamiljsbostäder och radhus. Med anledning av att detaljplanen delvis är genomförd, utan fullständig gatuutbyggnad och ansvarig väghållare, då tidigare exploatör inte fullgjort sina åtaganden önskar parterna att ersätta det tidigare exploateringsavtalet med ett nytt avtal.

Tidigare upprättat exploateringsavtal mellan Strängnäs kommun och Xentix Bygg & Konstruktion AB (org.nr 556695-4938), har upphört att gälla i och med fastighetsöverlåtelse samt undertecknandet av detta avtal.

### 2 Förutsättningar

Parterna förutsätter att;

Strängnäs kommunfullmäktige genom beslut senast 2022-09-31 som vinner laga kraft, godkänner detta avtal.

Om nämnda förutsättningar ej uppfylls är detta avtal till alla delar förfallet, utan krav på ersättning från någondera parten.



## 5 Allmänna anläggningar

### 5.1 Exploatörens ansvar

Exploatören ansvarar för projektering och utförande av allmän gata med enskilt huvudmannaskap (Dalkarsvägens förlängning och Stranbergs väg fram till Östavägen) inklusive belysning och dagvattenhantering inom kommunens fastighet Ytterselö-Östa 4:5. Utförandet av gatan framgår enligt bifogad standard PM, standard, bilaga 2.

#### A. Utförande

Arbetet skall utföras i överensstämmelse med;

Exploateringsavtalet

ABT 06

AB 04, AMA AF 12, AMA Anläggning 13

ABK 09

Arbetshandlingar

Övriga handlingar.

Förekommer i handlingar mot varandra stridande uppgifter eller föreskrifter skall de sinsemellan gälla i ovanstående ordning.

#### B. Kontroll och besiktning

Kommunen utövar den kontroll över arbetena enligt ovan som kommunen finner lämplig. Kommunal representant ska kallas till samtliga byggmöten som rör utförande av den allmänna gatan.

Innan besiktning får ske skall kommunen under minst två veckor ha haft tillfälle att granska relationsritningar, upprättade och ingivna till kommunen genom exploatörens försorg, avseende besiktningsobjektet.

Slutbesiktning av respektive anläggning skall ske när anläggningen färdigställts. Kommunen kan fungera som oberoende besiktningsman avseende entreprenadarbeten mellan exploatör och entreprenör. Kommunen ska kallas till både förbesiktning och slutbesiktningen.

#### C. Övertagande

Exploatören ombesörjer och bekostar drift och underhåll av gatan till dess anläggningen godkänts vid förbesiktningen. Förbesiktning får ske först när gatan är iordningställd med hårdgjord ytbeläggning. Med detta förstås att gatan skall vara försedd med minst AG-beläggning, belysning och fungerande avvattning av gatan med rännstensbrunnar o.s.v. enligt handlingar.



Efter att kommunen godkänt anläggningen vid förbesiktning övertas vinterväghållningsansvaret av gemensamhetsanläggningen Vannesta ga:2, Stallarholmens vägförening.

Slutlig färdigställande av gatan med toppbeläggning och övrig finplanering får ske först när huvuddelen av husbyggande och iordningställande av tomtmark inom fastigheten Ytterselö-Östa 4:63 har fullföljts. Exploatören skall i samråd med kommunen avgöra när detta kan ske. Efter anläggningens färdigställande ska en slutbesiktning ske. Efter att eventuella brister i godkänd slutbesiktning åtgärdats överläter exploatören anläggningen till anläggningssamfälligheten Vannesta ga:2 utan ersättning. Exploatören ikläder sig garantiansvar för anläggningarnas beskaffenhet under två år från godkänd slutbesiktning.

När arbetena enligt ovan godkänts i slutbesiktning övertas ansvaret för underhåll, drift och förnyelse av anläggningen av anläggningssamfälligheten Vannesta ga:2.

#### D. Bristande utförande

Underlåter exploatören att utföra sina åtaganden i enlighet med exploateringsavtalet äger kommunen rätt att utföra åtgärderna på exploatörens bekostnad.

#### 5.2 Kostnadsfördelning

Exploatören ska svara för 2/3-delar och kommunen ska svara för 1/3-del av utbyggnadskostnader för den allmänna gatan inom detaljplanen. Ersättningen regleras enligt punkt 6.1 nedan. En översiktlig kostnadskalkyl har upprättats över utbyggnadskostnaderna.

#### 5.3 Standard

Gatan ska utföras enligt vad som föreskrivs i exploateringsavtalet och med den standard kommunen tillämpar för likvärdiga områden vid tidpunkten för utförandet.

#### 5.4 Tidplan

Gatan med belysning och dagvattenhantering avses att byggas ut i en etapp. Genomförandet beräknas ske i enlighet med översiktlig tidplan, bilaga 3.

Tidplanen ska hållas aktuell och uppdateras löpande under genomförandet av exploateringen och eventuella justeringar i tidplanen ska samrådats mellan parterna.



## 6 Ersättningar, avgifter och säkerheter

### 6.1 Exploateringsbidrag för gatuutbyggnad

Kommunen ska erlægga exploateringsbidrag för utbyggnad av detaljplanens allmänna gata. Exploateringsbidraget utgörs av 1/3-del av den kalkylerade utbyggnadskostnaden vilket inkluderar projektering, byggledning och besiktning etc. Exploateringsbidraget om totalt 627 400 kr exklusive moms ska erläggas mot faktura i samband med att anläggningarna godkänts vid besiktning. 2/3 av exploateringsbidraget får tidigast faktureras efter godkänd delbesiktning enligt bilaga 3. 1/3 av exploateringsbidraget får tidigast faktureras efter godkänd slutbesiktning enligt bilaga 3. Betalning ska ske senast 30 dagar efter utfärdad faktura. Vid försenad betalning utgår ränta enligt räntelagen.

### 6.2 Avgift för vatten och avlopp

Utbyggnaden av den allmänna anläggningen för vatten, spillvatten och dagvatten har bekostats av VA-huvudmannen, SEVAB Energi AB. För detta ska exploatören erlægga anläggningsavgift enligt var tid gällande taxa.

## 7 Anläggningar inom kvartersmark

Dagvatten ska hanteras och fördröjas lokalt inom kvartersmarken som ägs av exploatören innan breddning får ske till det allmänna dagvattennätet. Dagvattenanläggningar som inte blir allmänna syftar till att skydda ny och befintlig bebyggelse vid skyfall. Exploatören svarar för utförande av samtliga övriga anläggningar på kvartersmark vilket förutom erforderliga anläggningar för dagvatten även inkluderar parkeringar m.m.

## 8 Lantmäteriförrättning

I samband med ett eventuellt kommunalt övertagande av allmänna gator i exploateringsområdet kommer Kommunen att ansöka om upphävning av Vannesta ga:2 och eventuellt omprövning Ytterselö-Östa ga:3. Kostnaderna fördelas på andelsägarna till viss del enligt beslut i Teknik- och fritidsnämnden.

## 9 Samverkan

Båda parter ska medverka till ett smidigt genomförande av detaljplanen. Detta görs genom att parterna i samverkansanda lyfter problemställningar som uppstår och strävar efter konstruktiva lösningar.

## 10 Överlåtelse av avtal

Detta avtal får inte överlåtas på annan part utan skriftligt medgivande av Strängnäs kommunstyrelse. Överlåtelse ska godkännas förutsatt att Kommunen inte har skälig anledning till att motsätta sig en överlåtelse. Överlåtelse från Exploatören till koncerninternt bolag är dock undantaget kravet på medgivande från Kommunen.



### 11 Tvist

Tvist angående tolkning eller tillämpning av detta avtal ska i första hand lösas genom förhandling mellan parterna och i andra hand avgöras av allmän domstol.

---

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

Strängnäs den / 2022


Stockholm den 24/5 2022

**För Strängnäs kommun**

**För Ytterholmen  
Bostadsproduktion AB**

---

Jacob Högfeldt  
Kommunstyrelsens ordförande



---

Lennart Schönning  
Styrelseledamot, ordförande

---

Lars Ekström  
Kommundirektör



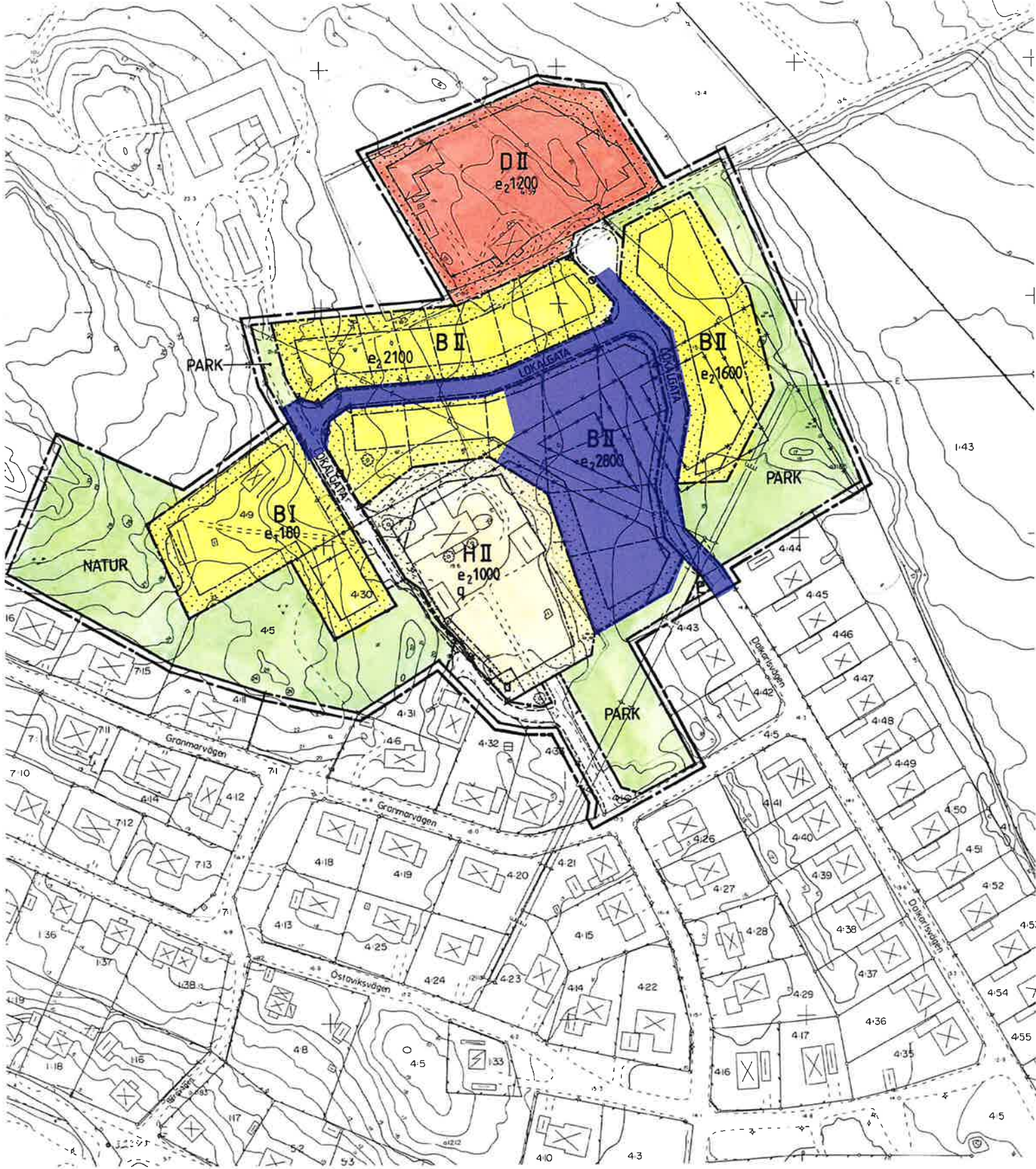
---

Åke Götesson  
Styrelseledamot

### Bilagor:

1. Exploateringsområde
2. Standard
3. Översiktlig tidplan





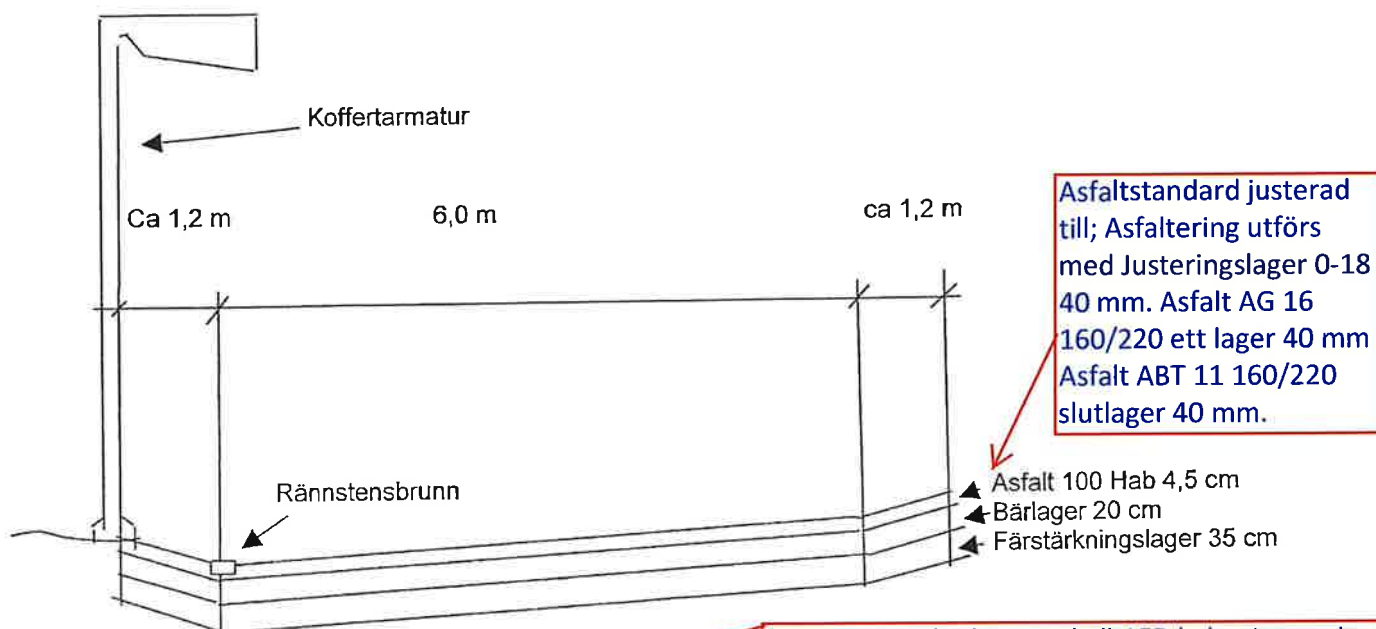


**PM**

**Bilaga C**

Kommunal standard för allmänna anläggningar Stallarholmen, Ytterselö-Östa 4:63 mfl. Arbetshandlingar upprättas i enlighet med exploateringsavtal.

**Typsektion gata, skevad (ej skala)**



**Belysning**

- Philips Koffert 70 W NaH
- Stolphöjd 6 m, silverfärgad stolpe
- Stolpavstånd 30-35 m

Belysningstandard justerad till; LED-belysning med Nema sockel typ Tungfram Smix. Stolparna skall vara galvade med pinksydd. Belysningen skall ha trafikklass N2 enligt trafikverkets standard. Egenkontroll, relationshandlingar, produktblad, Isolationsmätning och utlösningvilkor skall redovisas två veckor innan besiktning. Arbetet skall vara hantverkarmässigt utfört och i enlighet med AMA el och AMA anläggning

**Skyltar**

- Vägnamn, vit bakgrund med svart text (80-60 mm)
- Vändplan, High Intensity (skyltmaterial)

**Rännstensbrunnar**

- 4 st, körbara, juster- och lyftbara, Ø 400

**Vändplan**

- > 9 meter

**Parkmark**

- Jordbearbetas och justeras med matjord

## **Översiktlig Tidplan**

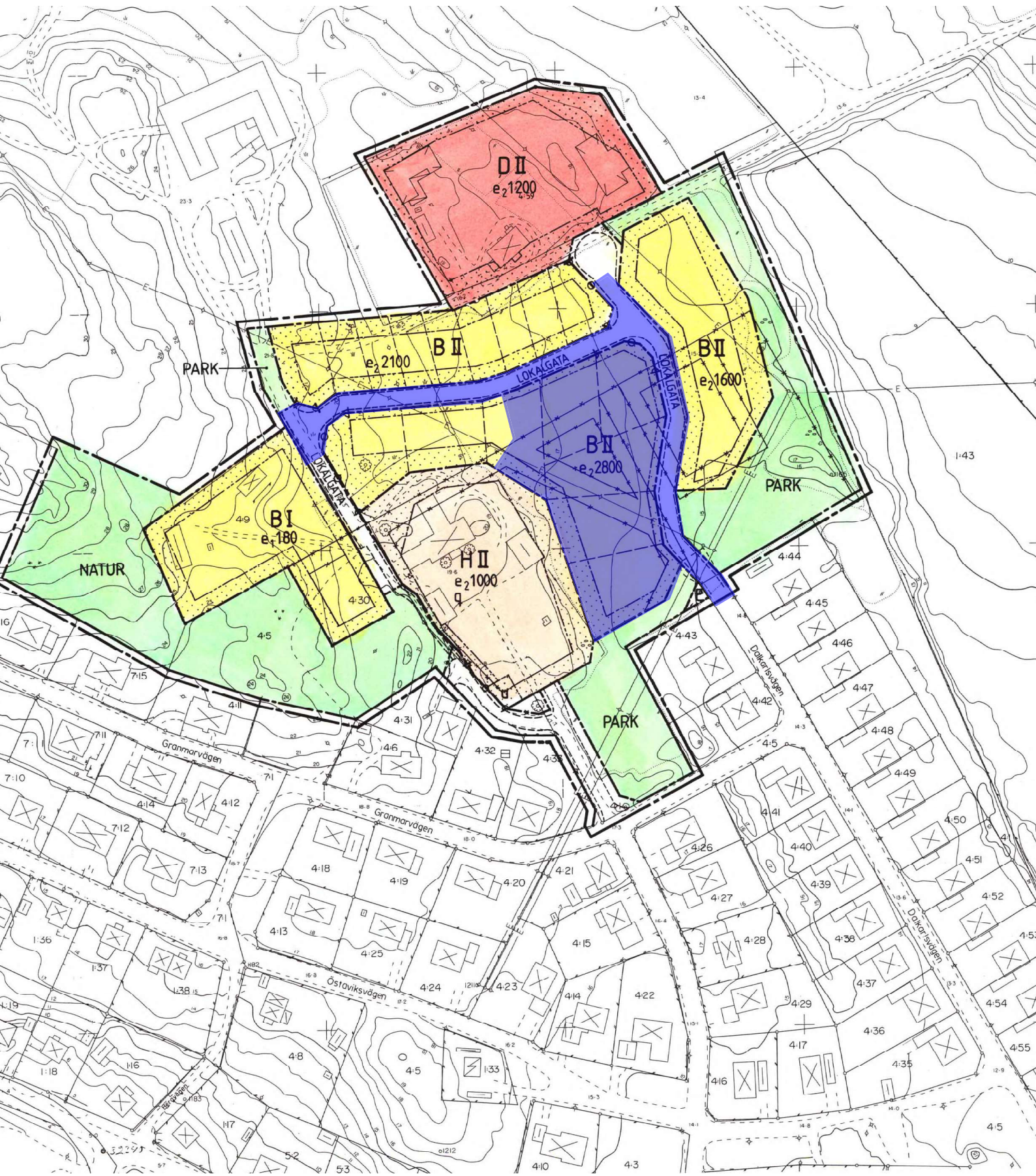
### V 23-26 2022

- Justering av väggkropp, bär-och förstärkningslager enligt sektion.
- Justering och riktning av befintliga belysningsfundament och stolpar
- Komplettering av nya belysningsfundament med stolpar, armatur och ledningsdragning, c/c 25 meter.
- Justering och ev komplettering av rännstensbrunnar, justerbara
- Justeringslager, 0-18 mm
- Asfaltering, AG-beläggning
- Vägskyltar
- Delbesiktning

### V 21-24 2023

- Finplanering av gata. Asfaltering, toppbeläggning
- Slutbesiktning





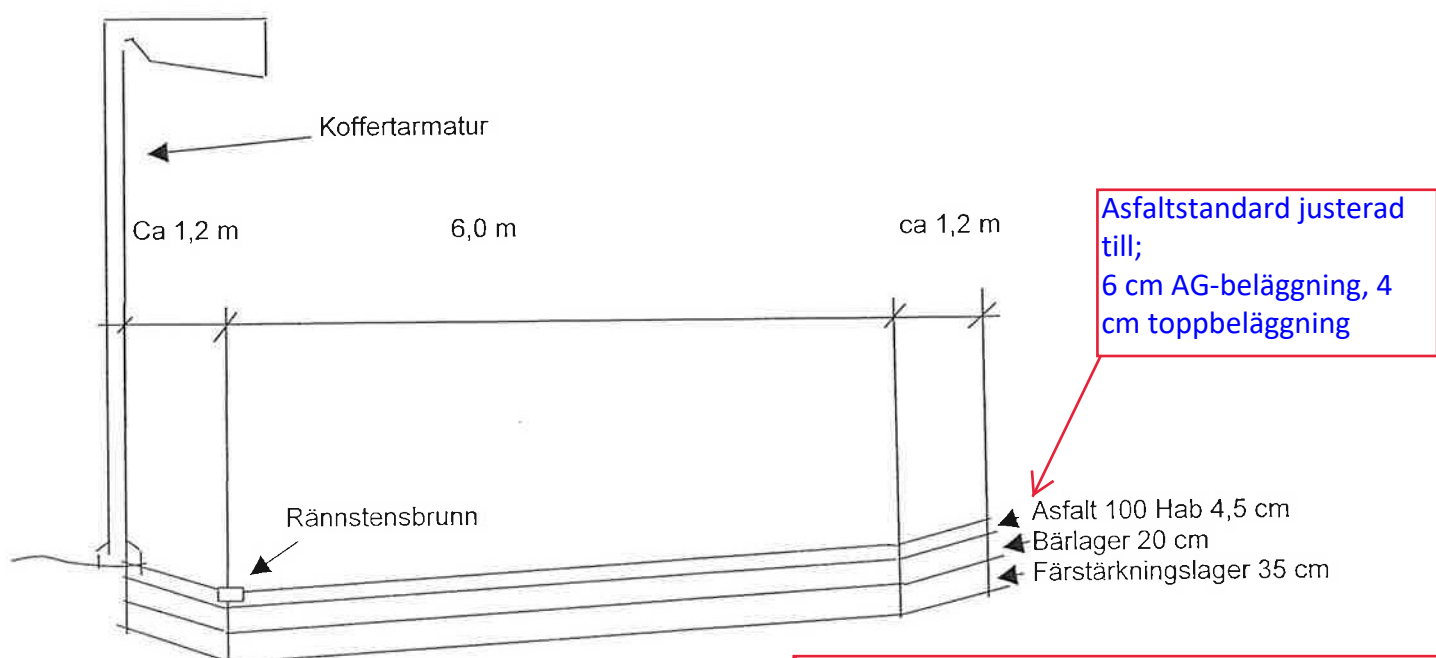


## PM

Bilaga C

Kommunal standard för allmänna anläggningar Stallarholmen, Ytterselö-Östa 4:63 mfl.  
Arbetshandlingar upprättas i enlighet med exploateringsavtal.

## Typsektion gata, skevad (ej skala)



## Belysning

- Philips Koffert 70 W NaH
- Stolphöjd 6 m, silverfärgad stolpe
- Stolpavstånd 30-35 m

## Skyltar

- Vägnamn, vit bakgrund med svart text (80-60 mm)
- Vändplan, High Intensity (skyltmaterial)

## Rännstensbrunnar

- 4 st, körbara, juster- och lyftbara, Ø 400

## Vändplan

- > 9 meter

## Parkmark

- Jordbearbetas och justeras med matjord

Belysningstandard justerad till; LED-belysning med Nema sockel typ Tungsram Smix. Stolparna skall vara galvade med pinksydd. Belysningen skall ha trafikclass N2 enligt trafikverkets standard. Egenkontroll, relationshandlingar, produktblad, Isolationsmätning och utlösningvilkor skall redovisas två veckor innan besiktning. Arbetet skall vara hantverkarmässigt utfört och i enlighet med AMA el och AMA anläggning



KS § 135

Dnr KS/2021:248-311

**Förfrågan från Stallarholmens vägförening om ändring av huvudmannaskap för väghållning inom Stallarholmen****Beslut**

Kommunstyrelsen beslutar att

1. uppdra åt teknik- och fritidsnämnden att ändra huvudmannaskapet från enskilt till kommunalt för de vägar som idag förvaltas av Stallarholmens vägförening.

**Beslutsgång**

Ordföranden finner att det bara finns ett förslag till beslut och att detta blir kommunstyrelsens beslut.

**Beskrivning av ärendet**

I samband med att staden eller orterna växer aktualiseras också huvudmannaskapsfrågan. Land blir stad. Inte bara i Strängnäs utan över hela landet. Strängnäs tittade i början på 2000-talet på de större gemensamhetsanläggningar som fanns i kommunen och Teknik- och fritidskontoret väckte frågan om övergång till kommunal väghållning för flera vägföreningar i kommunen, omkring 2007-2008.

Teknik- och fritidsnämnden gav genom beslutsprotokoll 2008-09-17 § 120 kontoret i uppdrag att träffa överenskommelser med vägföreningarna om övertagande till kommunal väghållning. Överenskommelser träffades med Merlännas vägförening, Vansö kyrkbys vägförening och Överås vägförening (Härad). Även Stallarholmens vägförening blev tillfrågad men valde i detta läge att fortsätta arbetet med väghållningsansvaret.

Detaljplaner som ändrade huvudmannaskapet för dessa områden togs fram 2011. Stallarholmens vägförening skickade in en förfrågan 2019-03-01 om möjligheten att lösa upp vägföreningen och att kommunen tar över huvudmannaskapet av vägarna i Stallarholmen. Det gäller asfaltsvägar, grusvägar, brunnar, belysning etcetera. Orsaken var att föreningen hade svårt att rekrytera medlemmar till styrelsen.

Samtal mellan vägföreningen och kommunen har förts under föregående år om olika alternativ till lösningar för föreningen. Då de fortfarande inte har kunnat nyrekrytera till styrelsearbetet kvarstår deras önskan att upplösa föreningen.

I dag betalar Strängnäs kommun årligen ut 510 000 kr uppdelat i fyra perioder under året till Stallarholmens vägförening.

Kommunen tog in en konsult till hjälp för att utreda frågan under hösten 2019.

|                  |  |  |                    |
|------------------|--|--|--------------------|
| Justerandes sign |  |  | Utdragsbestyrkande |
|------------------|--|--|--------------------|



Konsulten kom fram till att vägarna var i hyggligt skick. Vägarna består av cirka 45 % asfalt och 55 % grus. Många asfalterade vägar tillhör det nya området Sundby strand. Dialog har förts med vägföreningen och de hoppas på att kommunen går vidare med ett beslut om att det blir ett kommunalt huvudmannaskap.

För att upplösa vägföreningen behöver följande steg tas:

1. Föreningen ansöker hos Strängnäs kommun om ändring i de gällande detaljplanerna till kommunalt huvudmannaskap.
2. När nya detaljplaner vunnit laga kraft ansöks om en förrättning hos Lantmäteriet för att upphäva anläggningsbeslutet och ansöka om upplösning av vägförening.
3. Fram till ett kommunalt övertagande av Stallarholmens vägförenings ansvar, Vannesta Ga:2, ansvarar föreningen för drift och administration av föreningens uppdrag.
4. Kostnaderna i samband med ändring av huvudmannaskap och upplösning av vägföreningen åligger andelsägarna i Stallarholmens vägförening.

Beräknad tidsåtgång för ovanstående arbete är 2-4 år.

### **Att kostnader för ändring av huvudmannaskap åligger andelsägare i vägförening och inte kan bekostas av en kommun beror på att:**

1. Det skulle strida mot kommunallagens förbud mot understöd till enskild eftersom det inte är en angelägenhet av allmänt intresse att gynna enskilda medlemmar i en vägförening. Det är också staten som har som uppgift att betala ut stöd till enskilda vägar.
2. Det skulle stå i strid med kommunallagens likställighetsprincip. I Strängnäs kommun finns en rad vägföreningar, enskilda vägar, bostadsrättsföreningar, båtklubbar, samfällighetsföreningar med mera som kommunen inte finansierar. Att gå in och finansiera avvecklingen av en enskild vägförening i en situation när kommunen inte har utrymme att finansiera övriga uppräknades behov när de hamnar i svårigheter får anses strida mot likställighetsprincipen.

### **Ekonomiska konsekvenser för kommunen**

De ekonomiska konsekvenserna är cirka 2 miljoner kronor i årlig driftkostnad. Det kan eventuellt uppstå kostnader för utbyggnad av väg som inte är utbyggd inom gemensamhetsanläggningen idag. Sträckan på 250 meter vid Dalkarlsvägen-Strandbergs väg är under utredning om det tillhör Vannestag ga:2 eller inte – frågan ligger hos Lantmäteriet. Sedan finns enstaka, korta sträckor av gång- och cykelbana som kan byggas ut om det ska prioriteras.

### **Övriga konsekvenser**

Beslutet medför inga övriga konsekvenser.

|                  |  |  |                    |
|------------------|--|--|--------------------|
| Justerandes sign |  |  | Utdragsbestyrkande |
|------------------|--|--|--------------------|



**Uppföljning**

Ingen uppföljning krävs.

**Beslutsunderlag**

Protokollsutdrag TSN 2021-04-28 § 28

**Beslutet skickas till**

Kommunstyrelsen

Kommunfullmäktige

Samhällsbyggnadskontoret för kännedom

Kontaktcenter för kännedom

---

|                  |  |  |                    |
|------------------|--|--|--------------------|
| Justerandes sign |  |  | Utdragsbestyrkande |
|------------------|--|--|--------------------|