

2017-05-09

**TJÄNSTESKRIVELSE**  
KFKS 2015/689-251

Projekt Delplan 1, Älta C,  
etapp A och B

Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

## **Avtal om kostnadsfördelning för projektering av omläggning av huvudvattenledning Älta centrum**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen stadsutvecklingsutskott beslutar att ingå föreslaget avtal om kostnadsfördelning för projektering av omläggning av huvudvattenledning Älta centrum med Wallenstam Fastighets AB Älta.

Detta beslut fattas av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott med stöd av punkten 2 i kommunstyrelsens delegationsordning.

### **Sammanfattning**

För att genomföra detaljplaneprogrammet för Ältas nya centrum behöver en befintlig huvudvattenledning, som idag löper genom Älta centrum, läggas om. Den 14 december 2015 beslutade kommunfullmäktige om "Ramavtal för Älta centrum" mellan kommunen och Wallenstam AB. Parterna är där överens om att genomförandet av ny lösning för huvudvattenledningen ska ske parallellt med att detaljplanearbete pågår för detaljplanen Älta C, etapp A och B. Syftet med föreslaget avtal är att säkerställa att kommunen har rätt att fakturera Wallenstam Fastighets AB Älta löpande för redan nedlagt och kommande arbete samt utlägg avseende projektering och förfrågningsunderlag/upphandlingsdokument för omläggning av huvudvattenledningen och att säkerställa att kommunen får kostnadstäckning även i det fall detaljplanen Älta C, etapp A och B inte vinner laga kraft. Kostnadsfördelningen motsvarar andelen kommande byggrätter för bostäder som Wallenstam Fastighets AB Älta erhåller jämfört med den totala byggrätten för bostäder inom hela detaljplaneprogrammet för Älta centrum. Wallenstam. Preliminärt blir det 29 procent av kostnaden för varje faktura.

Arbetet har hittills kostat kommunen cirka 2,7 miljoner kronor. Prognosen fram till slutleverans beräknas till cirka 3,3 miljoner kronor. Kommunen kommer därmed att få en ersättning på cirka 957 000 kronor av Wallenstam. Det är dock den faktiska kostnaden som ska ersättas.

## Ärendet

### Bakgrund

För att kunna genomföra detaljplaneprogrammet för Ältas nya centrum är en förutsättning att lägga om befintlig huvudvattenledning, som idag löper genom Älta centrum. I samband med framtagandet av detaljplaneprogrammet utfördes en utredning där flertalet alternativ till ny sträckning för huvudvattenledningen presenterades. Inför start av detaljplanearbetet valde projektet att gå vidare med att projektera en omläggning av ledningen utmed Oxelvägen/Almvägen.

Den 14 december 2015 beslutade kommunfullmäktige om ”Ramavtal för Älta centrum” (Dnr KFKS 2012/696-214, § 321) mellan kommunen och Wallenstam AB. Av 9 § i ramavtalet framgår att:

- Befintlig huvudvattenledning inte kan vara kvar om detaljplaneprogrammet för Älta centrum ska kunna genomföras.
- Wallenstam AB ska erlägga exploateringsbidrag för allmänna anläggningar till kommunen och att storleken på exploateringsbidraget ska fastställas i kommande exploateringsavtal.
- Exploateringsbidraget, där kostnaden för huvudvattenledningen ingår, kommer att fördelas mellan byggrätterna i den kommande detaljplanen för Älta C, etapp A och B och övriga byggrätter i programområdet. Kostnaderna kommer att fördelas i proportion till respektive fastighetsägares antal byggrätter angivet i kvadratmeter bruttoarea.
- Parterna är överens om att genomförande av ny lösning för huvudvattenledningen ska ske parallellt med att detaljplanearbete pågår för detaljplanen Älta C, etapp A och B. Därmed uppstår kostnader för projektering och anläggande avseende huvudvattenledningen innan detaljplanen Älta C, etapp A och B har vunnit laga kraft och därmed innan Wallenstam AB ska erlägga exploateringsbidrag till kommunen, vilket ska regleras i ett särskilt separat avtal.

## **Avtal om kostnadsfördelning för projektering av omläggning av huvudvattenledning Älta centrum**

Syftet med föreslaget avtal, se bilaga 3, är att säkerställa att kommunen har rätt att fakturera Wallenstam Fastighets AB Älta löpande för redan nedlagt och kommande arbete samt utlägg avseende projektering och framtagande av förfrågningsunderlag/ upphandlingsdokument och att säkerställa att kommunen får kostnadstäckning även i det fall detaljplanen Älta C, etapp A och B inte vinner laga kraft.

Föreslaget avtal innehåller utöver sedvanliga avtalsvillkor i huvudsak följande:

- **Kostnadsfördelning:** Kostnadsfördelningen motsvarar andelen kommande byggrätter för bostäder som Wallenstam Fastighets AB Älta erhåller inom detaljplanen Älta C, etapp A och B jämfört med den totala byggrätten för bostäder inom hela detaljplaneprogrammet för Älta centrum. Enligt kostnadsfördelningen ska Wallenstam Fastighets AB Älta ersätta kommunen med 29 procent av kostnaden för varje faktura samt även ersätta kommunen med 29 procent av kommunens kostnad för internt arbete. Det är den faktiska kostnaden som ska ersättas.
- **Erläggande av ersättning:** Kommunen debiterar Wallenstam Fastighets AB Älta enligt löpande räkning mot redovisade timlistor och enligt vid varje tidpunkt gällande taxa. Timpriserna är exklusive moms. Dessutom tillkommer kommunens verifierade utlägg såsom konsultfakturor. Ersättningen ska erläggas efter fakturering från kommunen.
- **Reglering av exploateringsbidrag:** I det fall ingen detaljplan för utbyggnadsetapp A och B vinner laga kraft före den 31 december 2025, kvarstår kostnadsfördelningen på 29 procent. Den ersättning Wallenstam Fastighets AB Älta dittills erlagt ska således inte återbetalas eller regleras ytterligare. I det fall detaljplanen Älta C, etapp A och B vinner laga kraft före den 31 december 2025, ska nedlagda kostnader enligt detta avtal inte tas med i kostnadsunderlaget för allmänna anläggningar vid bestämmande av exploateringsbidragets storlek. Om Wallenstam Fastighets AB Ältas andel kvadratmeter ljus BTA bostäder inom detaljplanen Älta C, etapp A och B vid exploateringsavtalets undertecknande understiger alternativt överstiger 29 procent i relation till samtliga preliminära byggrätter i detaljplaneprogrammet för Ältas nya centrum ska kostnadsfördelningen enligt detta avtal justeras med motsvarande. Justering sker i samband med tecknande av exploateringsavtal mellan kommunen och Wallenstam Fastighets AB Älta för detaljplanen Älta C, etapp A och B.
- **Kommande avtal om kostnadsfördelning för genomförandet av projekterad huvudvattenledning:** Kommunen ska anlita entreprenör(er) för genomförandet av projekterat förslag för omläggning av huvudvattenledningen, samt åtgärder som krävs för att den befintliga ledningen ska kunna tas ur drift. Innan dess ska kommunen och Wallenstam Fastighets AB Älta ha kommit överens om kostnadsfördelningen för detta arbete, vilket kommer att regleras i ett separat avtal.

## Ekonomiska konsekvenser

### Kostnader

Projektering och framtagande av tillhörande förfrågningsunderlag/upphandlingsdokument för omläggning av huvudvattenledningen i Älta centrum har pågått sedan maj 2016 och beräknas vara klart under juni 2017. Arbetet har hittills kostat kommunen cirka 2,7 miljoner kronor. Den totala prognosen fram till slutleverans är beräknad till 3,3 miljoner kronor, vari ingår både kostnaden för konsulter och intern tid. Kostnaden inryms inom godkänd budget för detta stadsbyggnadsprojekt.

### Intäkter

Kommunen kommer löpande få ersättning av Wallenstam Fastighets AB Älta fram till slutleverans av projekteringen och förfrågningsunderlaget/upphandlingsdokumentet för huvudvattenledningen. Ersättningen kommer vara 29 procent av kostnaden för varje faktura ställd till kommunen och för kostnaden för internt arbete. Utifrån en beräknad kostnadsprognos på 3,3 miljoner kronor kommer kommunen att få intäkter på cirka 957 000 kronor. Det är dock den faktiska kostnaden som ska ersättas av Wallenstam Fastighets AB Älta.

Kostnaden för projekteringen och framtagandet av förfrågningsunderlaget/upphandlingsdokumentet för omläggning av huvudvattenledningen kommer att vara underlag i kostnadsberäkningen för det exploateringsbidrag som ska erläggas inom hela detaljplaneprogrammet för Ältas nya centrum. Detta betyder i dagsläget att fastighetsägarna för etapp H inom detaljplaneprogrammet, som idag är Wallenstam Älta AB och Wallenstam Fastighets AB Älta, i framtiden kommer att behöva bekosta en andel av huvudvattenledningen i form av exploateringsbidrag. Övriga etapper inom planprogrammet ägs av kommunen som själva får stå för exploateringsbidraget då kommunen markanvisar byggklar mark.

### Konsekvenser för barn

Tecknande av föreslaget avtal medför inte några konsekvenser för barn.

### Bilagor

Bilaga 1 – Förslag till avtal om kostnadsfördelning för projektering av omläggning av huvudvattenledning Älta centrum

Christina Gerremo  
Biträdande exploateringschef  
Exploateringsenheten

Martin Håkansson  
Projektledare  
Exploateringsenheten