



GENOMFÖRANDEAVTAL i anslutning till detaljplanen för Tälje 3:289 m.fl. (Lindholmens avloppsreningsverk)

Norrtälje kommun (org.nr 212000-0217), nedan kallad Kommunen, och Norrtälje vatten och avfall AB (org.nr 559269-3567), huvudman för Norrtälje kommuns allmänna vatten- och avloppsanläggningar, nedan kallad Bolaget, har träffat följande genomförandeavtal.

1. Bakgrund och avtalets syfte

Norrtälje kommun växer och dess befolkning ökar. För att klara den ökade belastningen åläggs Bolaget bygga ut avloppsreningsverk Lindholmen. Utbyggnaden kommer att säkerställa Norrtälje stads framtida behov av spillvattenrening.

För att möjliggöra utbyggnaden startades 2020-05-13 planarbete för Lindholmens avloppsreningsverk, del av fastigheten Tälje 3:289 med flera, då kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott tog beslut om att godkänna start-PM för planuppdraget, ärendenummer KS 2020-16.

Den 31 augusti 2020 beslutade kommunfullmäktige i Norrtälje kommun att överföra kommunens ansvar som huvudman för allmänna vatten- och avloppsanläggningar enligt lagen (2006:412) om allmänna vattentjänster och kommunens renhållningsansvar enligt miljöbalken till ett av kommunen genom Norrtälje Kommunhus AB helägt aktiebolag, ärendenr KS 2020-857. För detta ändamål har Norrtälje Kommunhus AB bildat ett aktiebolag, Norrtälje vatten och avfall AB.

17 mars 2021 har mellan Norrtälje kommun och Norrtälje vatten och avfall AB träffats avtal om överlåtelse av VA- och renhållningsverksamheterna (huvudavtalet), ärendenr KS 2020-2298. Genom huvudavtalet regleras överlåtelse av tillgångar och skulder, rättigheter och skyldigheter hänförliga till va- och renhållningsverksamheterna samt andra villkor för överlåtelse från Kommunen till Bolaget. Delar av fastigheterna på vilka Lindholmens avloppsreningsverk är belägna, Tälje 3:289, 2:48 och 2:115, omfattas av



överlåtelsen enligt huvudavtalet, dock sker överlåtelse genom separat avtal, vilket ännu inte är träffat.

Genomförandeavtalet innehåller inte heller bindande avtal om överlåtelse av mark. Separata överlåtelseavtal avses tecknas alternativt tecknas överenskommelse om fastighetsreglering eller annan fastighetsbildningsåtgärd som ska ligga till grund för bildande av fastighet för avloppsreningsverksamhet som Bolaget ska inneha. Bolaget får inte ansöka om fastighetsbildningsåtgärder som berör Kommunens mark innan parterna är överens härom.

Tills överlåtelse/överföring av de delar av Tälje 3:289, 2:48 och 2:115 som idag är ianspråktagna för verksamheten sker nyttjas de delarna av Bolaget i enlighet med nyttjanderättsavtalet.

Genomförandeavtalets syfte är att säkerställa att detaljplanen ska kunna genomföras.

2. Planer och tillstånd

2.1. Planer

Genomförandeavtalet kräver en lagakraftvunnen detaljplan. Detta avtal är inte bindande för kommunens beslutande organ vid prövning av förslag till detaljplan, medan lagakraftvunnen detaljplan är villkor för detta avtals giltighet.

2.2. Tillstånd och anmälningar

Tillstånd för fortsatt och utökad verksamhet vid Lindholmens avloppsreningsverk har erhållits av mark- och miljödomstolen 2021-02-18, mål nr M 3224–19. Till tillståndet är kopplad en rad villkor samt att verksamheten ska ha satts igång senast vid utgången av år 2028.

Bolaget svarar för att söka och erhålla erforderliga myndigheters tillstånd som kan krävas för genomförande av utbyggnaden.

3. Fastighetsbildning och lagfartskostnader

Kommunen ska ansöka och bekosta samtliga fastighetsbildningsåtgärder som erfordras för att en fastighet för avloppsreningsverksamhet i enlighet med detaljplanen ska kunna bildas. Bolaget ska biträda ansökan om fastighetsbildning.

Kommunen ska ansöka om och bekosta lagfart för Bolaget om det erfordras.



4. Markföroreningar

Om det inom blivande kvartersmarken för avloppsreningsverket kan antas förekomma föroreningar som kan medföra skada för människors hälsa eller för miljön, beställer, utför och bekostar Bolaget egna provtagningar och utredningar för att klarlägga och bedöma behovet av efterbehandlingsåtgärder, samt tar vid behov fram en handlingsplan för den fortsatta hanteringen och de efterbehandlingsåtgärder som krävs för att marken ska kunna användas enligt ändamålet i blivande detaljplan.

Bolaget svarar för alla kostnader förknippade med hantering och avsättning av massor som har sådan kvalitet att de kan användas utan att medföra skada för människors hälsa eller miljön, och även för de merkostnader för transport och deponi för massor med halter över Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM) som det inte finns någon avsättning för.

I anslutning till detaljplaneområdet finns en nedlagd slamdeponi. I enlighet med p. 15 i avtalet om överlåtelse av VA- och renhållningsverksamheterna mellan kommunen och Bolaget kvarstår ansvar för nedlagda deponier, inklusive efterbehandling, hos kommunen. Kommunen ska verka för att eventuella saneringsåtgärder berörande den nedlagda slamdeponin inte ska påverka Bolagets projekt för utbyggnad av reningsverket.

5. Servitut och andra upplåtelser

5.1. Tillfartsväg

För att kunna nyttja området där Lindholmens avloppsreningsverket är belägen (blivande fastigheten för reningsverket) har Kommunen upplåtit till Bolaget rätt att nyttja Vätövägen från verket fram till korsningen med vägen 1146 enligt nyttjanderättsavtal avseende befintlig väg. Vid bildande eller efter bildande av fastighet för avloppsreningsverket kan behov av upplåtelse av tillfartsvägen genom ett servitutsavtal eller officialservitut uppkomma som ska ersätta nyttjanderättsupplåtelse. I sådant fall verkar båda parter för servitutsupplåtelsen i stället. Bolaget förbinder sig att ha fortsatt ansvar för drift och underhåll av tillfartsvägen i samma omfattning som regleras i nyttjanderättsavtalet.

Om någon av Parter anser att bildande av en gemensamhetsanläggning för tillfartsvägen är lämpligt för fortsatt drift och underhåll med stöd av andelstal, ska den andra parten verka för bildande av gemensamhetsanläggning i en anläggningsförrättning.



5.2. Dike

Nyttjanderättsupplåtelse

Kommunen medger Bolaget rätt att utan ersättning avleda dagvatten från kvartersmarken till diken inom intilliggande mark som innehas av Kommunen. Kommunen medger även att dagvatten från icke förorenade ytor diffust kan rinna genom intilliggande mark tillhörande Kommunen och att takvatten från byggnader belägna vid fastighetsgränser avleds till intilliggande grönytor tillhörande Kommunen om det inte ger påverkan på Kommunens fastigheters möjlighet att avleda sitt vatten till recipient Norrtäljeviken.

Bolaget förbinder sig att följa dagvattenhanteringen föreslagen i dagvattenutredningen.

Bolaget ansvarar för och bekostar följande åtgärder för att minimera risken för erosion och andra skador på diken:

- fördröjning av vatten vid avrinning från hårdgjorda ytor. Fördröjningsanläggningar ska dimensioneras efter det flöde som diken är dimensionerade för. Det åligger Bolaget att utreda dikenans dimensioner;
- rening av dagvatten som avleds från körbara och asfalterade ytor genom åtgärder föreslagna i dagvattenutredningen. Rening ska följa vägledande dokument inom detta område.

Bolaget ansvarar för skador orsakade av sin del av utsläpp i Kommunens dike.

Bolaget förbinder sig att utreda förutsättningar och verka för inkludering av diken till allmänna va-anläggningar och i sådant fall ansvarar för behövligt förfarande som möjliggör det.

Omledning av befintligt åkerdike

Efter planläggning kommer diket inom östra delen av planområdet behöva läggas igen och ersättas med ett nytt dike för avrinningen från åkermarkerna norrifrån. Enligt dagvattenutredningen föreslås anläggning av ny sträckning av diket längs med släntfoten för den nya trädridån med anslutning till befintlig dikesvisning strax öster om planområde. Den nya dikessträckningen förläggs utanför kvartersmark.

Bolaget ansvarar för och bekostar anläggandet av det nya diket enligt stycke ovan. Det åligger Bolaget att utreda dimensionen för det nya diket för att det ska klara av avrinningen från åkermarkerna norrifrån.



Det nya diket ska anslutas till dikesvisning strax öster om planområde, kvarstående del av diket utanför planområde. Kommunen ansvarar för att diket utanför planområdet återställs för att kunna uppfylla sin funktion.

Den del av dike som idag ligger inom kvartersmark, ska efter att detaljplanen vunnit laga kraft, ersättas med nytt dike. Anläggandet av det nya diket ska ske i samband med igenläggning av befintlig del.

Bolaget utreder om det krävs anmälan/tillstånd för vattenverksamhet i samband med anläggande av ett nytt dike samt ansvarar för och bekostar anmälnings-/tillståndsförfarandet.

6. Genomförande av exploatering

Genomförande av utbyggnaden av Lindholmens avloppsreningsverk ska hanteras enligt Bolagets projektmodell med rapportering till styrgruppen för NKAB-koncernen samt den strategiska styrgruppen (NKAB).

Kommunen kommer att medfinansiera utbygganden av Lindholmen i enlighet med kommunfullmäktiges beslut 2023-06-26, § 91, ärendenr KS 2023-935. Kommunens investeringsåtagande regleras inte i detta avtal.

Bolaget ansvarar för och bekostar projektering samt bygg- och anläggningsarbeten inom kvartersmarken, som kommer att utgöra en enskild fastighet för avloppsreningsverksamhet.

Bolaget ska efter samverkan med respektive ledningsägare ansvara för och bekosta de erforderliga omläggningarna av ledningar.

För att avgränsa avloppsreningsverkets område mot bebyggelsen reglerar plankartan att träd ska planteras (n1) och sträcka sig längs med planområdesgränsen och bassängerna i norr. Trädridån planteras som skydd mot visuell påverkan på omgivande landskap. Bolaget ansvarar för och bekostar plantering av trädridån. Trädridån ansluter till den befintliga nyckelbiotopen. För att efterlikna biotopens idag naturliga flora så ska den tillkommande ridån blandas upp av både träd och buskar. Exempel på arter som kan planteras är ek, björk, lönn, hassel, lind, hägg och fläder. Val av trädart ska godkännas av kommunens ekolog. Det föreligger Bolaget att inhämta godkännandet innan planteringen kan ske.

Flera värdefulla träd finns inom planområdet. En ek har bedömts vara särskilt skyddsvärd och kräver marklov för att fällas. Bolaget ska utvärdera möjligheten att flytta eller återplantera ekar som berörs av utbyggnaden inom planområdet.



Stam och grenar från träd som avverkas inom planområdet ska användas som faunadepåer på lämplig plats invid/i nyckelbiotopen eller naturreservatet. Kommunen ska anvisa en farbar väg för att Bolaget ska kunna fullfölja detta åtagande. Hanteringen av träd som berörs av utbyggnaden ska ske i samverkan med kommunens ekolog.

Bolaget ansvarar för och bekostar flytten av skylten för naturreservatet samt iordningsställande av en enkel stig till naturreservatet om det blir aktuellt. Ny plats för skylten samt ny sträckning för stigen ska samrådas med kommunens ekolog.

Påverkan och konsekvenser för naturmiljön från tillfälliga markanspråk innanför och utanför planområdet under genomförandet (tex uppställning av maskiner, tillfälliga körvägar) ska undvikas så långt det är möjligt. Eventuell upplåtelse av kommunägd mark för byggetableringen ska regleras i ett separat avtal mellan Kommunen och Bolaget.

7. Dagvatten

Dagvattenåtgärder inom kvartersmark ska projekteras, utföras och bekostas av Bolaget så att dagvatten kan omhändertas i enlighet med dagvattenutredningen framtagen inom detaljplanarbetet. Aktuell exploatering avgör vilka dagvattenåtgärder enligt dagvattenutredningen ska vidtas.

Dagvattenhanteringen ska även ske enligt Dagvattenstrategi för Norrtälje kommun, kommunala riktlinjer, antagen i kommunfullmäktige 2017-11-06. Kommunens förtydligande av dagvattenstrategin finns i Riktlinjer för dagvattenhantering vid exploatering.

I enlighet med kommunens dagvattenstrategi förbinder sig Bolaget att hantera dagvattnet på ett hållbart sätt. Detta innefattar primärt att minimera uppkomsten av dagvatten till ledning och att genom byggnadsmaterialval inte förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter. Det dagvatten som uppstår ska hanteras och fördröjas lokalt i enlighet med dagvattenstrategin innan avledning från kvartersmarken. Placering av byggnader och höjdsättning inom kvartersmarken respektive mot omgivande ytor, ska göras på ett sätt som minimerar skada vid extrem nederbörd.

Bolaget ansvarar för och bekostar omhändertagande inom kvartersmarken av vatten från omgivande naturmark.



Bolaget ska säkerställa att skyfall säkert kan avledas från kvartersmarken utan att skada uppkommer.

8. Inrapportering av geotekniska utredningar

Bolaget ska överföra resultatet av samtliga geotekniska fält- och laboratorieundersökningar digitalt till Norrtälje kommuns geoarkiv. Plankoordinater ska anges i referenssystemet SWEREF 99 18 00. Z-koordinat ska anges i höjdsystem RH 2000. Mätprotokoll ska innehålla X, Y och Z-koordinat för markytan, samt Z-värde för mätpunktens installationsnivå.

9. Tidsplan

Tillstånd för fortsatt och utökad verksamhet vid Lindholmens avloppsreningsverk meddelat av mark- och miljödomstolen 2021-02-18, mål nr M 3224-19 förutsätter att verksamheten ska ha satts igång senast vid utgången av år 2028.

Detta innebär att upphandling, byggnation och driftsättning ska genomföras för att igångsättstiden enligt tillståndet ska uppfyllas. Tidsplanen är beroende av bland annat myndighetstillstånd, fortsatt detaljprojektering och andra begränsningar i samband med genomförandet. Mer långtgående fördröjningar under entreprenad och överklaganden kan dock inte uteslutas och kan leda till ytterligare förskjutningar i när nya bostadsområden kan anslutas till verket.

10. Kommunikation

Bolaget ansvarar för all information till allmänheten som kan komma att behövas i samband med planering och genomförande av utbygganden. Bolaget ska vid behov samordna kommunikationsinsatser med kommunens kommunikationsavdelning. Bolaget ansvarar även för information till närboende som är utsatta för störningar vid produktionsarbeten.

11. Organisation

För åtagande enligt detta avtal ska respektive part bemanna sin organisation med resurser i den omfattning som krävs för ett genomförande enligt tidsplanen.



Parterna ska, i de skeden där parterna anser det behövt, tillsätta en projektgrupp inom ramen för samhällsbyggnadsprojekt med ansvar för ställningstaganden som är av gemensam karaktär. Projektgruppen ska, om någon part anser det behövt, fastställa en gemensam mötesserie.

Kommunen svara för kostanden för egen personal ingår i projektgrupp och deltar vid möten.

12. Övrigt

Samtliga ändringar i avtalet inklusive bilagor ska ske skriftligen för att äga giltighet.

13. Villkor för avtalets giltighet

Detta avtal gäller under förutsättning

att kommunstyrelsen senast 2024-07-01 godkänner avtalet genom ett beslut som senare vinner laga kraft.

att detaljplan för Lindholmens avloppsreningsverk, del av fastigheten Tälje 3:289 med flera antas att kommunstyrelsen senast 2024-07-01 genom beslut som senare får laga kraft.

Om parterna så överenskommer kan ovanstående villkorstider förlängas om särskilda skäl föreligger.

Bolaget är medvetet om att detta avtal inte är bindande för kommunens beslutande organ gällande beslut om antagande av detaljplan eller annan myndighetsutövning.

Norrtälje den

2024

Norrtälje den

2024

För Norrtälje kommun

För Norrtälje vatten och avfall AB

Anna Keskitalo
samhällsbyggandsdirektör

Andreas Lundin Lindgren
VD