



Handläggare  
Marie Lindström  
Kansli- och utvecklingsavdelningen

Diarienummer  
14KS/0185

Kommunstyrelsen

## Exploateringsavtal tillhörande Detaljplan för Östra Mörtlös, del av fastigheten Mörtlös 1:2 m.fl.

### Förslag till beslut

Exploateringsavtal avseende Östra Mörtlös, del av fastigheten Mörtlös 1:12 m.fl., godkänns.

### Beslutsnivå

Kommunfullmäktige

### Bakgrund

Värmdö kommun har upprättat ett förslag till detaljplan för Östra Mörtlös, del av fastigheten Mörtlös 1:12 m.fl. Detaljplanens syfte är att skapa områden för bostäder och förskola/vård.

### Ärendebeskrivning

För genomförande av detaljplan för Östra Mörtlös, del av fastigheten Mörtlös 1:12 m.fl. har ett exploateringsavtal upprättats mellan Värmdö kommun och Grisslingehöjden KB. Exploatören äger all mark inom planområdet men överlåter till kommunen i samband med exploateringsavtalets undertecknande all mark avsedd för allmänna anläggningar samt område för förskola/vårdenhet utan ersättning. Exploateringsavtalet reglerar de ekonomiska och tekniska förhållandena avseende exploateringen. Exploatören ska stå för alla kostnader för de åtgärder som ska utföras i och med exploateringsavtalet.

### Ärendets beredning

Ärendet har beretts av samhällsbyggnadskontoret och behandlades i samhällsbyggnadsnämnden 2014-04-29 där ärendet återremitterades. Därefter har exploateringsavtalet omförhandlats.

### Handlingar i ärendet

| Nr | Handling                                     | Bilaggs/Bilaggs ej |
|----|----------------------------------------------|--------------------|
| 1. | Exploateringsavtal                           | Bilaggs            |
| 2. | Detaljplanekarta för Östra Mörtlös           | Bilaggs            |
| 3. | Tjänsteskrivelse samhällsbyggnadskontoret    | Bilaggs            |
| 4. | Protokoll samhällsbyggnadsnämnden 2014-04-29 | Bilaggs            |



## Sändlista för beslutsexpediering

Samhällsbyggnadskontoret

Grisslingehöjden KB

Stellan Folkesson  
Kommundirektör

Maria Larsson Ajne  
Kanslichef

Mellan:

Värmdö kommun, org nr 212000-0035, 134 81 Gustavsberg, nedan kallad Kommunen, och  
Grisslingehöjden KB, org nr 916623-8627, 112 74 Stockholm, nedan kallad Exploatören,  
kallas tillsammans nedan Parterna  
har träffats följande

## EXPLOATERINGSAVTAL

avseende genomförande av detaljplan för Östra Mörtlös, del av  
Mörtlös 1:12 m fl, i Värmdö kommun.

### § 1 MARKÄGANDE, EXPLOATERINGSOMRÅDE MM

Detta avtal avser exploatering av del av fastigheterna Mörtlös 1:42, 1:68 och del av Mörtlös 1:12 enligt detaljplan för Östra Mörtlös, del av fastigheten Mörtlös 1:12 m. fl. Exploatören är ägare till fastigheterna Mörtlös 1:12, 1:42 och 1:68 och avser att uppföra ny bostadsbebyggelse inom det område, nedan kallat Bebyggelseområdet, som är markerat med blå begränsningslinje på bilagd detaljplanekarta, Bilaga 1. Med Bebyggelseområdet avses den kvartersmark som är avsedd för bostadsbebyggelse, ej den kvartersmark som överlämnas till Kommunen.

Området som exploateras med ny bebyggelse och anläggningar, nedan kallat Exploateringsområdet, är markerat med röd begränsningslinje på bilagd detaljplanekarta, Bilaga 1. Med Exploateringsområdet avses all mark inom detaljplanen och sträckning av vandringsstråket Värmdöleden på Mörtlös 1:15 och Ålstäket 7:1.

Parterna har även studerat och tagit fram förslag till utformning av resten av Exploatörens markinnehav norr om väg 222 som inte ingår i aktuellt detaljplaneförslag för Östra Mörtlös. På grund av osäkerhet om hur Trafikverkets pågående arbete med väg 222 kommer att påverka det resterande markinnehavet så är parterna överens om att ta fram ett separat detaljplaneförslag för det resterande markinnehavet när förutsättningarna är klarlagda.

### § 2 GILTIGHET

Detta avtal är giltigt mellan parterna endast under förutsättning att

- Värmdö kommunfullmäktige godkänner detta avtal senast 2014-12-31 genom beslut som därefter vinner laga kraft
- Detaljplan för Östra Mörtlös, del av Mörtlös 1:12 m fl., antas senast 2014-12-31 genom beslut som därefter vinner laga kraft

Om något av ovanstående villkor inte uppfylls är detta avtal till alla delar förfallet utan ersättningsskyldighet för någöndera parten.

### **§ 3 DETALJPLAN OCH ÖVRIGA HANDLINGAR**

Som grund för exploateringen ligger antagandehandling till detaljplan för Östra Mörtlös, del av Mörtlös 1:12 m.fl., i Värmdö kommun, nedan kallad Detaljplanen. Detaljplanekarta bifogas, Bilaga 1. Det geografiska område som omfattas av Detaljplanen benämns nedan Planområdet.

Till avtalet hör följande handlingar:

- Bilaga 1 Detaljplanekarta för Östra Mörtlös, del av Mörtlös 1:12 m fl med bestämmelser, daterad 2014-04-04.
- Bilaga 2 Marköverlåtelseavtal
- Bilaga 3 Översiktlig markmiljöundersökning, daterad 2013-05-29
- Bilaga 4 Dagvattenutredning, daterad 2013-12-02
- Bilaga 5 Ledningskarta, daterad 2011-11-16
- Bilaga 6 Utfyllnadsplan, daterad 2014-02-11
- Bilaga 7 Anbudssammandrag, daterad 2014-03-20
- Bilaga 8 Moderbolagsborgen Grisslingehöjden KB

### **§ 4 FASTIGHETSBLDNING, MARKÖVERLÅTELSE R.M.M.**

#### **4.1. ÖVERENSKOMMELSE OM MARKÖVERLÅTELSE**

Avseende den marköverlåtelse som erfordras för detaljplanens genomförande tecknar parterna ett separat marköverlåtelseavtal som även ska gälla som ansökan om lantmåteriförrättning, se Bilaga 2. Avtalet undertecknas i samband med undertecknande av detta exploateringsavtal.

Avtalet innebär att Exploatören till Kommunen överlämnar mark avsedd för allmänna anläggningar samt förskola/vårdenhet utan ersättning.

Exploatören bekostar samtliga förrättningsåtgärder som erfordras för genomförandet av Detaljplanen.

Kommunen ansvarar för att ansökan kommer Lantmåterimyndigheten till handa inom sex månader från det att Detaljplanen vunnit laga kraft.

#### **4.2. GEMENSAMHETSANLÄGGNING OCH SAMFÄLLIGHETSFÖRENING**

Det åligger Exploatören att ansöka om och bekosta förrättningsåtgärder, bildande av gemensamhetsanläggning och samfällighetsförening (om sådan är ändamålsenlig för förvaltningen) för gemensamma anläggningar inom Bebyggelseområdet. Exploatören är medveten om att blivande styckningslotter inom Bebyggelseområdet ska anslutas till och få andelstal i Mörtlös ga:2 (Mörtlös vägförening).

### **§ 5 SERVITUT OCH LEDNINGSRÄTTER R.M.M.**

Exploatören medger att ledningsrätt avseende kommunala VA-ledningar upplåts till förmån för Kommunen inom U-område enligt detaljplanen samt inom exploatörens fastighet utanför planområdet fram till pumpstation belägen sydost om planområdet. Ingen ersättning utgår för upplåtelsen. Ledningsrätten skall bildas vid en lantmåteriförrättning enligt ledningsrättslagen. Förrättningskostnaderna betalas av Exploatören.

För utförande, tillsyn, reparation och ombyggnad av ledningarna skall Kommunen obehindrat äga tillträde till det med ledningsrätt upplåtna området. Inom det upplåtna området bör Exploatören inte uppföra anläggningar, plantera träd eller buskar som kan försvåra ledningsrättens utförande. Vid eventuellt framtida ledningsarbete återställer Kommunen marken, men ersätter inte ovan nämnda anläggningar.

Exploatören äger rätt att med sekundära försörjningsledningar kostnadsfritt korsa allmän platsmark. Separat avtal om upplåtelse av mark för ledningar inom allmänplatsmark ska tecknas med kommunen då behov uppstår.

## **§ 6 GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING**

### **6.1. TIDPLAN OCH SAMORDNING**

Parterna förbinder sig att genomföra utbyggnaden av bostäder och allmänna anläggningar inom Planområdet i enlighet med Detaljplanen och detta exploateringsavtal. Parterna förbinder sig att samordna utbyggnaden för att åstadkomma en effektiv utbyggnadsprocess. En preciserad gemensam tidplan ska upprättas senast tre månader efter att detaljplanen har vunnit laga kraft.

### **6.2. ANLÄGGNINGAR INOM ALLMÄN PLATS MM**

För att exploateringen ska vara möjlig att genomföra krävs utbyggnad av allmän plats. All allmän platsmark inom Detaljplanen har kommunalt huvudmannaskap. Kommunen ansvarar för projektering och utbyggnad av gator, gång- och cykelvägar och park inom den allmänna platsen och anläggandet av vandringsstråket Värmdöleden inom Exploateringsområdet.

Utbyggnaden av de allmänna anläggningarna kan komma att ske etappvis.

Följande anläggningar ska byggas ut:

- Lokalgator
- Gång- och cykelväg
- Upprustning och nyanläggande av vandringsstråket Värmdöleden
- Dagvattenanläggningar
- Lekplats
- Anläggande parkmark
- Sittbänkar
- Belysning
- Anläggande parkstråk

### **6.3. ANLÄGGNINGAR INOM BEBYGGELSEOMRÅDET**

Samtliga anläggningar inom Bebyggelseområdet utförs och bekostas av Exploatören. Ledningsanläggningar inom U-område som inte regleras i detta avtal ansvarar dock respektive ledningshavare för eller enligt överenskommelse mellan Exploatör och ledningshavare. Exploatören ansvarar för och bekostar anslutning av anläggningar som omfattas av Exploatörens åtagande till allmän platsmark. Krävs anpassningar utanför Planområdet som är nödvändiga för anläggningarnas funktion ingår även det i Exploatörens åtagande att projektera, utföra, bekosta och trygga tillträde till marken.

Exploatören ansvarar för att kvartersmarken bebyggs i enlighet med planbestämmelser.

Exploatören ansöker och bekostar bygglov, marklov eller rivningslov när det krävs.

#### 6.4. MARKFÖRORENINGAR OCH UNDERSÖKNING

Exploatören svarar för att marken inom exploateringsområdet uppfyller de myndighetskrav som ställs för nyttjande av marken för avsett ändamål. Exploatören svarar för erforderlig marksanering.

##### *6.4.1. INOM BEBYGGELSEOMRÅDET*

Exploatören bekostar, ansvarar för och utför nedanstående punkter för kända markföroreningar och för samtliga föroreningar som upptäcks vid provtagning, schaktning och anläggande inom Bebyggelseområdet:

- erforderliga provtagningar och utredningar som krävs för att klarlägga behovet av efterbehandlingsåtgärder inom Bebyggelseområdet
- framtagande av erforderlig handlingsplan för den fortsatta hanteringen av de efterbehandlingsåtgärder som krävs, som ska godkännas av bygg- och miljökontoret i Värmdö kommun
- genomförandet av de efterbehandlingsåtgärder som krävs i enlighet med handlingsplanen. Samtliga åtgärder ska i förväg vara godkända av bygg- och miljökontoret i Värmdö kommun
- samtliga åtgärder för sanering, omhändertagande och efterbehandling av förorenade massor inom Bebyggelseområdet
- bortfraktande av förorenade massor
- provtagningar efter genomförda åtgärder i enlighet med handlingsplanen, för att visa att Bebyggelseområdet inte innehåller högre halter av föroreningar än vad som är godtagbart i samråd med tillsynsmyndigheten bygg- och miljökontoret i Värmdö kommun, med hänsyn till planerad användning.

Markundersökningar har genomförts som visar att det finns tippade massor i den södra delen av Planområdet, se översiktlig markmiljöundersökning, Bilaga 3. Vid undersökningen har porslins- och tegelbitar påträffats. Provtagningspunkterna uppvisar höga halter av metaller som överskrider gränsvärdena för mindre känslig markanvändning (MKM) och känslig markanvändning (KM).

##### *6.4.2. INOM ALLMÄN PLATS*

Exploatören bekostar och Kommunen utför nedanstående punkter för kända markföroreningar och för samtliga föroreningar som upptäcks vid provtagning, schaktning och anläggande av den allmänna platsen:

- erforderliga provtagningar och utredningar som krävs för att klarlägga behovet av efterbehandlingsåtgärder inom den allmänna platsen
- framtagande av erforderlig handlingsplan för den fortsatta hanteringen av de efterbehandlingsåtgärder som krävs, som ska godkännas av bygg- och miljökontoret i Värmdö kommun
- genomförandet av de efterbehandlingsåtgärder som krävs i enlighet med handlingsplanen. Samtliga åtgärder ska i förväg vara godkända av bygg- och miljökontoret i Värmdö kommun
- samtliga åtgärder för sanering, omhändertagande och efterbehandling av förorenade massor inom allmän plats
- bortfraktande av förorenade massor
- provtagningar efter genomförda åtgärder i enlighet med handlingsplanen, för att visa att den allmänna platsen inte innehåller högre halter av föroreningar än vad

som är godtagbart i samråd med tillsynsmyndigheten bygg- och miljökontoret i Värmdö kommun, med hänsyn till planerad användning.

Vilka åtgärder som ska vidtas och hur åtgärderna ska utföras ska behandlas vid kommande byggmöten. Kommunen fakturerar ovanstående kostnader löpande var tredje månad.

Exploatörens åtagande enligt denna punkt avser erforderliga åtgärder för detaljplanens genomförande. När Exploatören har fullgjort sin förpliktelse att bekosta åtgärderna enligt denna punkt är Exploatörens ansvar för föroreningar och sanering på allmän plats slutligt reglerat.

#### 6.4.3. *INOM EJ PLANLAGT OMRÅDE*

Exploatören bekostar, ansvarar för och utför nedanstående punkter för kända markföroreningar och för samtliga föroreningar som upptäcks vid provtagning, schaktning och anläggande av allmänna anläggningar såsom VA-anläggningar och väg, som är belägna inom Exploatörens fastigheter Mörtås 1:12, 1:42 och 1:68 inom eller i anslutning till exploateringsområdet.

- erforderliga provtagningar och utredningar som krävs för att klarlägga behovet av efterbehandlingsåtgärder inom det ej planlagda området
- framtagande av erforderlig handlingsplan för den fortsatta hanteringen av de efterbehandlingsåtgärder som krävs, som ska godkännas av bygg- och miljökontoret i Värmdö kommun
- genomförandet av de efterbehandlingsåtgärder som krävs i enlighet med handlingsplanen. Samtliga åtgärder ska i förväg vara godkända av bygg- och miljökontoret i Värmdö kommun
- samtliga åtgärder för sanering, omhändertagande och efterbehandling av förorenade massor
- bortfraktande av förorenade massor
- provtagningar efter genomförda åtgärder i enlighet med handlingsplanen, för att visa att marken inte innehåller högre halter av föroreningar än vad som är godtagbart i samråd med tillsynsmyndigheten bygg- och miljökontoret i Värmdö kommun, med hänsyn till planerad användning.

#### 6.5. DAGVATTEN

Avrinning av dagvatten ska reduceras och fördröjas inom exploateringsområdet. Framtagen dagvattenutredning, Bilaga 4, ska följas liksom detaljplanens anvisningar. Kommunens anvisningar, råd och instruktioner ska i övrigt följas av exploatören.

#### 6.6. TREDJE PARTS BEFINTLIGA LEDNINGAR

Det åligger Exploatören att i god tid förvissa sig om befintliga ledningars läge inom Bebyggelseområdet samt informera sig om eventuella flyttkostnader för genomförande av ny bebyggelse. Exploatören ansvarar för att befintliga ledningars funktion säkerställs under utbyggnadstiden och bekostar eventuell flyttning av ledningar samt provisorier till följd av ny bebyggelse inom Bebyggelseområdet.

Exploatören bekostar eventuell flyttning av ledningar samt provisorier till följd av nya anläggningar och åtgärder inom allmän plats. Kommunen eller ledningsägaren ansvarar för att genomföra eventuell flytt av ledningar samt provisorier. Kommunen ansvarar för att befintliga ledningars funktion säkerställs under utbyggnadstiden inom allmän plats. Kommunen fakturerar nedlagda och verifierade kostnader löpande var tredje månad.

Åtgärderna ska samrådats på byggmöten. Kommunen kallar Exploatören till dessa.

Kommunen bekostar och ansvarar för eventuell flytt av ledningar avseende tomt med ändamål skola och vård.

Kända ledningshavare inom Planområdet är Vattenfall Eldistribution, Skanova och Stokab AB, se kartskiss över kända befintliga ledningar, Bilaga 5. Bilaga 5 fråntar inte Exploatörens ansvar enligt första stycket i denna punkt. Exploatören ansvarar för att avtala med ledningshavarna avseende anslutning, flyttkostnader och utförande av flytt av ledning.

#### 6.7. SCHAKT OCH MARKFYLLNAD

Exploatören ansvarar, bekostar och utför den markfyllnad och schaktning som krävs i området i enlighet med framtagna utfyllnadsplan, se Bilaga 6. Marken under uppfyllnad inom allmän plats ska beredas. Vegetationsskikt och stubbar ska bortföras innan fyllning påbörjas. Fyllnadens utförande och massor ska vara så att krav uppfylls för väg med trafikklass 2.

#### 6.8. ETABLERINGSPLAN

Exploatören eller av Exploatören anlitad entreprenör ska i god tid före byggstart samråda med Kommunen om vilka ytor som behövs för byggetablering och under hur lång tid dessa behövs.

Innan Exploatören eller dess anlitade entreprenör tillträder respektive avlämnar tilltänkt etableringsområde ska området besiktigas gemensamt av representanter från Kommunen och Exploatören. Besiktningsprotokoll skall upprättas. Exploatören svarar för att besiktningarna utförs i god tid före tillträde respektive avlämnande och kallar i god tid Kommunen till dessa besiktningar.

Exploatören ska ansöka om polistillstånd för etablering på allmän plats.

Kommunen tar inte ut en avgift för etablering på allmän plats. Platsen ska dock återställas till det skick platsen hade innan platsen togs i anspråk för etablering, om inte parterna har kommit överens om annat.

Exploatören ska redovisa en etableringsplan som ska godkännas av Kommunen innan arbete inom Exploateringsområdet påbörjas. Etableringsplanen ska redovisa:

- Exploatörens etableringar under byggtiden
- Skydd mot intrång för obehöriga
- Handlingsplan för skydd för befintlig vegetation och träd

Exploatören eller av Exploatören anlitad entreprenör är skyldig att hålla sig inom Bebyggelseområdet och godkänd byggetableringsyta upplåten med polistillstånd. Om så ej sker och detta har påpekats skriftligt av Kommunen ska vite utgå med 100 kronor per påbörjad vecka och kvadratmeter mark som Exploatören eller dess entreprenör nyttjar utanför Bebyggelseområdet och godkänd byggetableringsyta. Det vid varje tidpunkt ianspråktaga Bebyggelseområdet och den godkända etableringsytan ska avgränsas med ett stabilt stängsel.

#### 6.9. BEFINTLIG VEGETATION OCH TRÄD

Exploatören ansvarar för att gatu-, park- och naturmarksvegetation inom allmän plats inte skadas under den tid exploateringen genomförs. Exploatören ska skydda träd och vegetation på ett trygghetssätt genom att avgränsa dem med ett stabilt stängsel. Exploatören ansvarar för att Exploatören, eller något annat företag som Exploatören anlitar, inte på något sätt nyttjar denna mark utan skriftligt tillstånd från Kommunen.



Innan byggstart ska parterna gemensamt inspektera träd och annan vegetation. Vid denna inspektion ska status och eventuella skyddsåtgärder för berörda träd och annan vegetation säkerställas.

Fällning av träd som riskerar att ej kunna bibehållas på grund av dess närhet till kvartersmark ska samrådas och godkännas av Kommunen.

Vid överträdelse ska exploatören utge vite till Kommunen med 50 000 kronor per skadat träd (när stammens diameter > 10 cm 1 meter ovan mark). Vid annan skada ansvarar exploatören för att reparera skadan eller för att bekosta Kommunens reparation av skadan.

#### **6.10. BEFINTLIG BEBYGGELSE**

Exploatören ansvarar för och bekostar att undanröja befintliga byggnader i form av stugor, skjul etc. inom allmän plats innan beredning av den allmänna platsen påbörjas.

#### **6.11. ENERGI OCH MILJÖ**

Energianvändningen inom det utbyggda exploateringsområdet ska minimeras och förbrukning av el ska mätas individuellt för varje lägenhet.

#### **6.12. BYGG- OCH INFORMATIONSSKYLTAR**

Exploatören förbinder sig att utan kostnad för Kommunen med skyltar på plats informera allmänheten om projektet och byggnadsarbetena och därvid ange Kommunens medverkan i projektet. Text på byggskylten angående Kommunens medverkan i projektet ska utformas efter anvisning från Kommunen.

#### **6.13. PARKERING**

Exploatören förbinder sig att följa Kommunens parkeringsnorm vid utbyggnad inom Bebyggelseområdet. Parkeringsnorm för boendeparkering inom detaljplan Östra Mörtlös och för kommande detaljplan, enligt § 1, är 1,0 parkeringsplatser per lägenhet. Parterna är överens om att de två detaljplanerna ska hanteras som ett område, dvs parkeringsnormen ska uppfyllas för alla lägenheter sammantaget inom de båda detaljplanerna. Exploatören förbinder sig dock att vid utbyggnad inom Bebyggelseområdet enligt detta avtal anlägga 1,15 parkeringsplatser per lägenhet, vilket ska tas hänsyn till vid utbyggnad av bebyggelse i kommande detaljplan.

Boendeparkering, inklusive besöksparkering, ska anordnas inom kvartersmark.

#### **6.14. KÄLLSORTERING**

Hushållsavfall ska sorteras i organiskt och oorganiskt avfall för återvinning. Källsortering ska finnas i nära anslutning till alla flerbostadshus och småhusområden.

### **§ 7 EXPLOATERINGSBIDRAG, GATUKOSTNADER**

Exploateringsbidraget är ersättning för Kommunens kostnader vid utbyggnad och ombyggnad av allmän plats och allmänna anläggningar enligt § 6 vid genomförandet av Detaljplanen. Kostnaderna avser Kommunens kostnader för projekt- och bygglösning, entreprenader, konsulter, administration, försäkringar, räntekostnader, besiktningar och kontroller m m. Exploateringsbidraget utgår enligt följande:

De allmänna anläggningarna som ska byggas ut anges i enligt § 6.2. Kommunen får inte utan Exploatörens skriftliga godkännande utföra andra åtgärder än de som anges. Om Kommunen

utan Exploatörens godkännande utför ytterligare åtgärder än vad som överenskommits svarar Kommunen fullt ut för kostnaderna för dessa åtgärder.

Utbyggnaden av allmänna anläggningar är kostnadsbedömd till **ARTONMILJONERFEMHUNDRATUSEN (18 500 000) KRONOR**. Kostnaderna är fördelade enligt Anbudssammandrag, Bilaga 7. Kostnadsbedömningen är gjord i 2014-års prisläge. Beloppet ska årligen räknas upp med entreprenadprisindex E84, med basmånad april 2014.

Kommunen fakturerar exploatören faktiskt nedlagda kostnader efter färdigställande och godkänd slutbesiktning. Kommunen har rätt att göra årsvis delfakturerings.

Om det vid Kommunens upphandling av allmänna anläggningar enligt ovan visar sig att lägsta anbud överstiger de enligt denna punkt bedömda kostnaderna med mer än 15 % per upphandling, åtar sig Kommunen att göra om den aktuella upphandlingen, förutsatt att inte parterna kommer överens om annat. Kommunen är dock endast skyldig att göra om upphandlingen en gång. Exploatören ska ges tillfälle att granska förfrågningsunderlaget i god tid innan det skickas ut.

Faktiska kostnaders avvikelse från upprättad kostnadsbedömning ska omgående meddelas Exploatören. Den överskridande kostnaden ska fördelas mellan Kommunen och Exploatören enligt förhållande 10 % Kommunen och 90 % Exploatören.

Har Exploatören till alla delar fullgjort sina förpliktelser enligt detta avtal, ska nuvarande och blivande ägare till fastighet inom exploateringsområdet anses ha erlagt på fastigheten belöpande gatukostnader enligt den nya detaljplanen.

Framtida förbättringsarbeten som kan komma att utföras på allmän plats regleras enligt vid aktuell tidpunkt gällande lagar och regler.

## **§ 8 ÖVRIGA VILLKOR**

### **8.1. ÖVERLÅTELSE AV FASTIGHET OCH EXPLOATERINGSAVTALET**

Avtalet får inte överlåtas på annan utan skriftligt godkännande av Värmdö kommunstyrelse. Exploatören äger dock rätt att överlåta avtalet till Exploatörens delägare eller något helägt bolag inom delägarnas koncerner. Vid sådan överlåtelse ska Kommunen skriftligen underrättas om överlåtelsen med information om vilka andelar ingående parter svarar för detta avtal. Överlåtelsen av avtalet förutsätter att Kommunen erhåller godtagbar säkerhet enligt punkt 8.6 nedan för övertagarens förpliktelser enligt avtalet.

Vid överlåtelse av fastighet som omfattas av detta avtal skall Exploatören tillförbinda den nye ägaren att iaktta vad som åvilar Exploatören enligt detta avtal, så att detta blir gällande mot varje kommande ägare av fastigheterna.

### **8.2. SKADESTÅNDSANSVAR**

Exploatören är gentemot Kommunen ansvarig för åtgärder som, med avseende på detta avtal, vidtages eller underlåtes av Exploatörens anställda samt av Exploatörens anlitade entreprenörer och leverantörer.

Kommunen är gentemot Exploatören ansvarig för åtgärder som, med avseende på detta avtal, vidtages eller underlåtes av Kommunens anställda samt av Kommunens anlitade entreprenörer och leverantörer.

### 8.3. PLANAVGIFT

Då Exploatören har bekostat detaljplaneläggning av Planområdet ska ingen planavgift utgå.

### 8.4. ANSLUTNINGSAVGIFTER

VA-anläggningar ingår ej i de allmänna anläggningar som nämns i § 6 utan ska finansieras enligt Kommunens VA-taxa. Exploatören ska erlägga anslutningsavgift för vatten- och avlopp enligt vid varje tillfälle gällande VA-taxa.

Exploatören får inte koppla på sprinklersystem på Kommunens ledningsnät utan tillstånd från Kommunens VA-enhet.

### 8.5. ÖVERLÄMNING AV DIGITALT MATERIAL

Exploatören förbinder sig att senast tre månader efter färdigställande av enskilda anläggningar och byggnader inom kvartersmark skicka in detaljmätning, relationshandlingar och lägeskontroller omfattande samtliga förekommande detaljer, bland annat byggnader (utvändigt), gång- och cykelvägar, trappor, vägkanter, parkeringsplatser, vägräcken, markhöjder, våghöjder, lekplatser, planteringar, träd, parkbänkar, slänter, staket, murar, lyktstolpar, el- och andra kabelledningar med mera.

Använda polygonpunkter och höjdfixar ska redovisas i filerna.

Digitalt material om VA- och elledningar ska redovisas enligt Värmdö kommuns detaljtyplista med samtliga attribut och primärkartan redovisas med Kommunens detaljtyplista för primärkarta. Alla detaljer gällande VA, EL och övriga ledningsslag redovisas som "punkter" för att möjliggöra nedlagring i Kommunens Oracle databas, ej som symboler, linjer eller cirklar. Symboler, cirklar eller linjer som redovisar en detaljtyp ska ligga på separata lager, för respektive detaljtyp med tillägget \_SYMB på lagret i Autocad.

Mätningar av VA-detalljer ska utföras med totalstation, övriga detaljer med totalstation och/eller GPS (när det är bra satellitkonfiguration) och levereras digital på CD-skiva i Värmdö kommuns koordinatsystem: SWEREF 99 18 00 och RH 00.

Leveransfilerna separeras så att VA-detalljer är i en egen fil, EL och andra ledningar i en fil och primärkartedetaljer i en fil.

I det fall detta ej sker trots påminnelse från Kommunen har Kommunen rätt att utföra inmätningen på Exploatörens bekostnad.

### 8.6. SÄKERHET

För fullgörandet av Exploatörens skyldigheter enligt detta avtal ska Exploatören ställa säkerhet i form av moderbolagsborgen från de två delägarna Skanska Mark och Exploatering AB:s och AB Basens moderbolag, utformad i enlighet med Bilaga 8. Säkerheten får nedskrivas i förhållande till erlagda ersättningar. Säkerheten ska överlämnas till Kommunen i samband med Exploatörens undertecknande av detta avtal.

### 8.7. DRÖJSMAŁSRÄNTA

Erlägger inte Exploatören ersättningar och viten enligt detta och tillhörande avtal i rätt tid utgår dröjsmåŁsränta motsvarande en räntesats som med åtta (8) procentenheter överstiger Sveriges Riksbanks vid varje tidpunkt gällande referensränta.

### 8.8. SAMRÅD, KONTAKTORGAN

Exploatören ska kontinuerligt samråda med Kommunen under tiden från lagakraftvunnen Detaljplan fram till färdigställd exploatering.

Kommunens kontaktorgan redovisas nedan:

| <b>Ärende</b>                 | <b>Kontaktorgan</b>            |
|-------------------------------|--------------------------------|
| • VA-frågor                   | VA- och renhållningsenheten    |
| • Dagvatten                   | VA- och renhållningsenheten    |
| • Övriga frågor i detta avtal | Mark- och exploateringsenheten |

För myndighetsfrågor hänvisas till respektive myndighet.

### 8.9. TIDIGARE AVTAL

Detta exploateringsavtal ersätter tidigare träffat detaljplaneavtal (daterat 2009-11-30). Dock ska Kommunen senast två månader efter att denna detaljplan har vunnit laga kraft översända slutfaktura för utfört arbete med Detaljplanen enligt paragraf 5 i detaljplaneavtal, vilken ska betalas av Exploatören.

### 8.10. TVIST

Twist angående tolkning och tillämpning av detta avtal ska avgöras av allmän domstol enligt svensk rätt och på Kommunens hemort.

-----

Detta avtal är upprättat i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Värmdö den .....  
För Värmdö kommun

Stockholm den .....  
För Grisslingehöjden KB

.....

.....

.....

.....

Bevittnas:

Bevittnas:

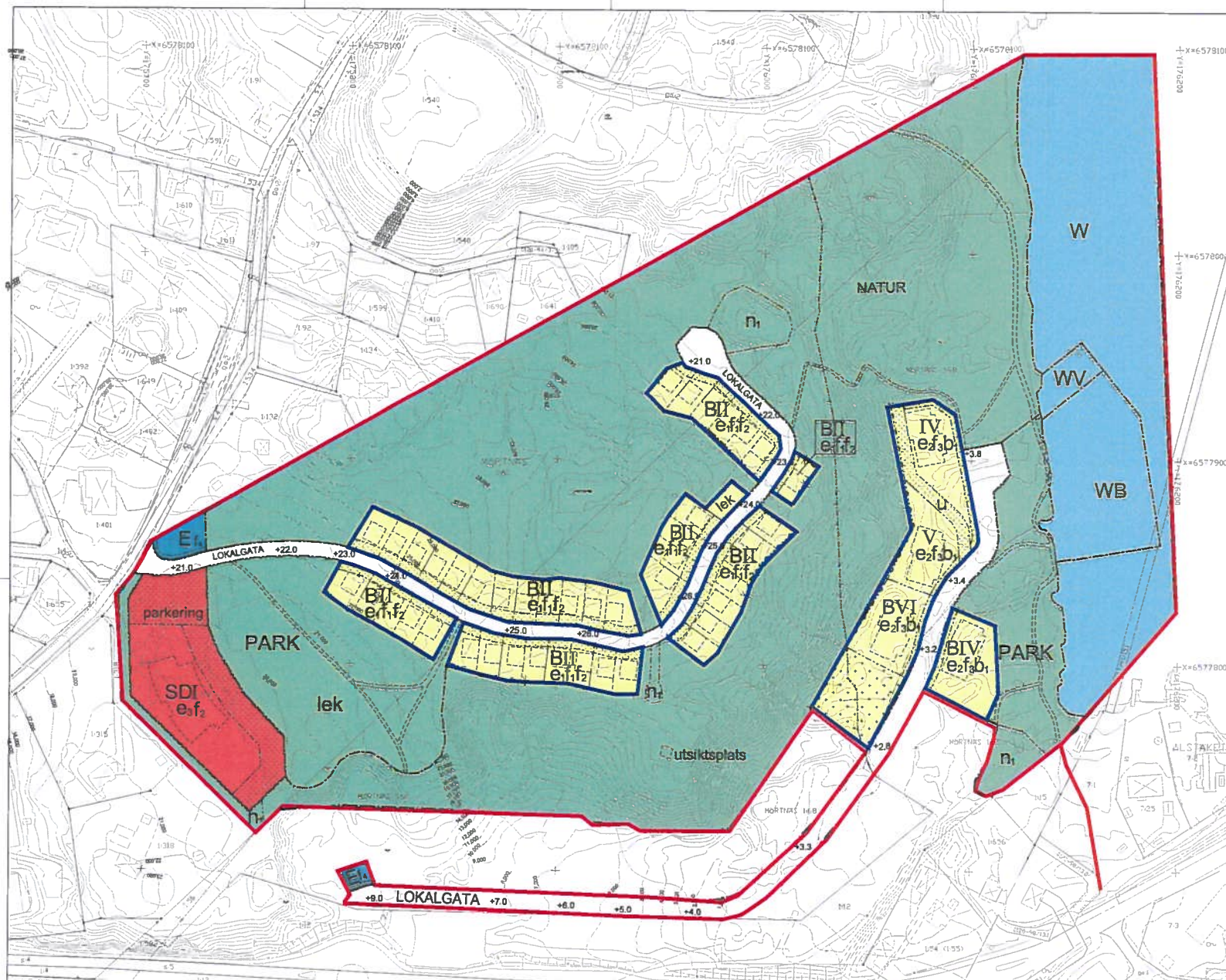
.....

.....

.....

.....





# PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom området med närliggande bebyggelser. Endast angiven användning och utformning av lämplig. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

## GRÄNSER

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Strandskyddsgräns 100 meter från strandlinjen

## ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

### Allmänna platser

- LOKALGATA Lokaltrek
- PARK Anläggning
- NATUR Naturområde

### Kvartermark

- B Bostäder
- T Tekniska anläggningar
- S Ställe och vänd

### Vattenområden

- W Öppet vattenområde
- WW Flyt- och släpplägg, högst 3 meter bredd, får anläggas. Muddring får inte utföras
- WB Fartygshamn

## UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- +0,0 Förskrävt högt över nollnivå
- lek Lekplats
- n Område för dagvattenanläggning
- utsiktsplats Utsiktsplats

## UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

- Parkhus, bostäder och friliggande enbetsbussar. Största byggnadsareal 120 m<sup>2</sup>. Minsta fastighetsareal 240 m<sup>2</sup>. Endast mindre takskivor får uppföras. Takskivor ska vara mellan 8 och 27 grader. Carport enbetsbussar får uppföras till en högst höjd av 3 meter och en såväl area på högst 30 m<sup>2</sup> som enbetsbussar får vara högst 8 m<sup>2</sup>.
- Fastighetsareal. Största tillåtna byggnadsareal 400 m<sup>2</sup>. Utöver byggnadsarealen får ha högst högst 10 m<sup>2</sup> och staket högst 15 m<sup>2</sup> byggs. Högst 25% av fastighetsarealen får användas för verksamheter. Verksamheterna får inte bedrivas utomhus eller på annat sätt störa omgivningen. Ett staket på högst 20 m<sup>2</sup> och med en högst byggnadsareal på 3 meter får uppföras. Största tillåtna byggnadsareal är 800 m<sup>2</sup>.

## BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Byggnad får inte uppföras
- Endast uthus och garage får uppföras till en höjd av 3,5 meter
- Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

## MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartermark)

- lek Lekplats
- parkering Parkeringsplats

## PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- Placering och utformning av byggnader ska anpassas till topografi. Där skydd ska uppföras för att motverka erosion från uppläsnar- och lastmark.
- Fasadmaterial ska vara av trä i naturfärg. Inslag av fasadskivor får förekomma.
- Fasadmaterial ska vara av puts eller betong i naturfärg. Inslag av trä och fasadskivor får förekomma.
- Tekniska anläggningar ska ges en utformning som harmoniserar med övriga byggnadsareal som planområdet. Vårdplan för byggnader och fasadskivor.
- Lagda nivå i underkant grundbult är 2,5 meter enligt RH40.
- Färdplan, uthus och garage ska vara utformade med sadeltak eller annan takkonstruktion. Dagvatten från kvartermark ska så långt möjligt mörkas och renas även i respektive bant.

## STÖRNINGSKYDD

- Högsta gästgästarens utrymmande höjd över takskivor är 15 dB.
- Värd bostäder ska ha minst ett öppningsbart fönster med en maximal höjd på 15 dB i fönsterkanten.
- Skydd mot erosion ska utföras på kvartermarken till en högst höjd av en meter.

## ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Gemensamheten är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.
- Störningskyddet är upphävt på kvartermark och gaturum enligt länsstyrelsen beslut med beteckning 5116-2367-2014 inom stadsbyggnadsområdet krävs dagens från stadsstyrelsen enligt 7 kap. 18 § Miljöbalken.

## ILLUSTRATION

### Illustrationslinjer

- Förslagna byggsatser, fastighetsgränser och parkering

## TECKENFÖRKLARING

### GRUNDKARTA

- Trakgräns
- Fästighetsgräns
- Gränspunkt
- Polygonpunkt
- Inmätta planhöjder

- Höjdpunkt
- Bostadshus
- Komplettbyggnad
- Belysningsstolpe
- Väg
- Gångbana
- Såg
- Staket
- Stödmur
- Häck
- Dike
- Agoslag
- Nivåkurvor
- Väg kantsten
- Fastighetsbeteckning
- Koordinatsangivelse
- Rättshetsstext
- Rättshetsinnehåll
- Strandskyddsgräns
- Barnskog
- Barnträd
- Åker
- Äng
- Lövskog

### GRUNDKARTA

- Kartteckningar enligt HMK kartografi
- Grundkarta upprättad av Värmdö kommun i mars 2011 och är uppdaterad i november 2013, genom utdrag och komplettering av kommunens ortskarta.
- Koordinat och projektorssystem avseende 991800, Höjdsystem R100.
- Fästighetsindelning 2013-11-07
- Detalinformation 2013-11-11
- Kartstandard enligt HMK-KA 2.2.8.1

## INFORMATION

Planen är upprättad enligt äldre plan- och bygglagen, ÄPBL 1987:10

|                                                                                                                                      |                                                                                                                                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Till planen har tagits                                                                                                               | <input type="checkbox"/> Miljökonsekvensbeskrivning <input type="checkbox"/> Utvärdering efter utställning                                   |
| <input type="checkbox"/> Planprogram<br><input type="checkbox"/> Planbeskrivning<br><input type="checkbox"/> Genomförandebeskrivning | <input type="checkbox"/> Fastighetsförteckning<br><input type="checkbox"/> Samrådshandledning<br><input type="checkbox"/> Illustrationskarta |
| <b>ANTAGANDEHANDLING</b>                                                                                                             |                                                                                                                                              |
| <b>Detaljplan för Östra Mörtlös (del av Mörtlös 1:12 m fl)</b>                                                                       |                                                                                                                                              |
| Värmdö kommun                                                                                                                        | Stockholms län                                                                                                                               |
| Upprättad 2013-04-24                                                                                                                 | Reviderad 2014-04-04                                                                                                                         |
| Maria Claesson<br>t.f. Planchef                                                                                                      | Kristina Adolfsen<br>Projektförare                                                                                                           |
|                                                                                                                                      | Synte Guterstam<br>Planeringsledare                                                                                                          |
| Beslutsdatum                                                                                                                         | Inställt                                                                                                                                     |
| Godekända                                                                                                                            |                                                                                                                                              |
| Antagande                                                                                                                            |                                                                                                                                              |
| Laga kraft                                                                                                                           |                                                                                                                                              |



Handläggare  
Staffan Kjellman  
Mark- och exploateringsenheten  
Samhällsbyggnadskontoret

Diarienummer  
14KS/0185

## Exploateringsavtal tillhörande Detaljplan för Östra Mörtlös, del av fastigheten Mörtlös 1:12 m.fl.

### Förslag till beslut

Exploateringsavtal avseende Östra Mörtlös, del av fastigheten Mörtlös 1:12 m.fl., godkänns.

### Beslutsnivå

Kommunfullmäktige

### Sammanfattning

För genomförandet av detaljplan för Östra Mörtlös, del av fastigheten Mörtlös 1:12 m.fl. har ett exploateringsavtal upprättats mellan Värmdö kommun och Grisslingehöjden KB. Exploatören äger all mark inom planområdet men överlåter till kommunen i samband med exploateringsavtalets undertecknande all mark avsedd för allmänna anläggningar samt område för förskola/vårdenhet utan ersättning. Exploatören ska stå för alla kostnader för de åtgärder som ska utföras i och med exploateringsavtalet.

### Bakgrund

Värmdö kommun har upprättat ett förslag till detaljplan för Östra Mörtlös, del av fastigheten Mörtlös 1:12 m.fl. Detaljplanens syfte är att tillskapa område för bostäder och område för förskola/vård.

För genomförandet av detaljplan för Östra Mörtlös, del av fastigheten Mörtlös 1:12 m.fl., har ett exploateringsavtal upprättats mellan Värmdö kommun (kommunen) och Grisslingehöjden KB (exploatören).

### Ärendebeskrivning

Exploateringsavtalet reglerar de ekonomiska och tekniska förhållandena avseende exploateringen vid genomförande av detaljplanen för Östra Mörtlös, del av fastigheten Mörtlös 1:12 m.fl. Exploatören ska stå alla kostnader för de åtgärder som ska utföras i och med exploateringsavtalet. Allmänna anläggningar som ska utföras regleras i exploateringsavtalet och är följande: lokalgator, gång- och cykelväg, upprustning och nyanläggande av vandringsstråket Värmdöleden, dagvattenanläggningar, lekplats, anläggande av park, sittbänkar, belysning och anläggande av parkstråk.

Exploatören äger all mark inom planområdet men överlåter till kommunen i samband med exploateringsavtalets undertecknande all mark avsedd för allmänna anläggningar samt område för förskola/vårdenhet utan ersättning.

Detaljplanen för Östra Mörtlös, del av fastigheten Mörtlös 1:12 m.fl., ska antas i



anslutning till godkännandet av exploateringsavtalet.

## Bedömning

Samhällsbyggnadskontoret anser att förslaget till exploateringsavtal kan godkännas.

### Ekonomiska konsekvenser

Exploatören ska stå alla kostnader för de åtgärder som ska utföras i och med exploateringsavtalet. Exploatören ska enligt exploateringsavtalet ställa säkerhet för fullbordandet av deras skyldigheter i form av moderbolagsborgen.

### Konsekvenser för miljön

Exploatören svarar för att marken inom planområdet uppfyller de myndighetskrav som ställs för nyttjande av marken för avsett ändamål. Exploatören svarar för erforderlig marksanering.

### Konsekvenser för medborgarna

Exploateringsavtalet innebär bland annat att flera allmänna anläggningar kommer att byggas och rustas upp, såsom upprustning och nyanläggande av vandringsstråket Värmdöleden, ny lekplats vid Mormors ängar, anläggande av park och anläggande av parkstråk.

## Ärendets beredning

Ärendet har beretts på Samhällsbyggnadskontoret.

## Handlingar i ärendet

| Nr | Handling                                          | Bilaggs/Bilaggs ej |
|----|---------------------------------------------------|--------------------|
| 1  | Exploateringsavtal                                | Bilaggs            |
| 2  | Bilaga 1 – Detaljplanekarta för Östra Mörtlös     | Bilaggs            |
| 3  | Bilaga 2 – Marköverlåtelseavtal                   | Bilaggs            |
| 4  | Bilaga 3 – Översiktlig markmiljöundersökning      | Bilaggs ej*        |
| 5  | Bilaga 4 – Dagvattenutredning                     | Bilaggs ej*        |
| 6  | Bilaga 5 – Ledningskarta                          | Bilaggs            |
| 7  | Bilaga 6 – Utfyllnadsplan                         | Bilaggs            |
| 8  | Bilaga 7 – Anbudssammandrag                       | Bilaggs            |
| 9  | Bilaga 8 – Moderbolagsborgen, Grisslingehöjden KB | Bilaggs ej**       |

\* Bilagorna 3 och 4 finns tillgängliga på samhällsbyggnadskontoret.

\*\* Moderbolagsborgen för Grisslingehöjden KB är under framtagande och ska överlämnas till kommunen innan avtalet undertecknas.

Lars Öberg  
Samhällsbyggnadschef

Staffan Kjellman  
Tf Mex-chef