

Per Fogelström

Från: Lars Öberg
Skickat: den 21 november 2016 09:56
Till: Per Fogelström
Ämne: VB: Exploateringsavtal Torsby 1:177
Bifogade filer: Exploateringsavtal_Torsby 1_177_18 nov.pdf

Hej Per

Refererande till tidigare diskussion översänds reviderat exploateringsavtal samt förklaring på förändringen. Tacksam om det rättade avtalet kan beslutas i KF parallellt med detaljplanen.

//Lars

Från: Viveca Jansson
Skickat: den 21 november 2016 08:53
Till: Lars Öberg <Lars.Oberg@varmdo.se>; Camilla Schultz <camilla.schultz@varmdo.se>; Henrik Lundberg <henrik.lundberg@varmdo.se>
Kopia: Helena Gåije <Helena.Gaije@varmdo.se>
Ämne: Exploateringsavtal Torsby 1:177

Hej Lars!

Här kommer exploateringsavtalet för DP Torsby 1:177 med ändring och exploatörens signatur. Avtalet var uppe i KS den 16/11. Detaljplanen var också uppe för beslut i onsdags och båda besluten är planerade att gå upp i KF 30/11.

Problemet med exploateringsavtalet var att banken ändrade sig vad gäller bankgarantin. Från början sa de att de bara behövde exploatörens signatur på avtalet. När de sedan ändrade sig och krävde båda parter underskrift missade vi att ändra det i avtalet. Det dokument som var uppe för beslut i KS i onsdags var alltså inte giltigt.

Följande är ändrat i exploateringsavtalet:

3.1 AVTALETS GILTIGHET

Formulering i gamla avtalet

- Exploatören överlämnar säkerhet i form av bankgaranti enligt punkten 3.4 senast 30 dagar efter Exploatörens undertecknande av detta avtal.

Formulering i justerat avtal

- Exploatören överlämnar säkerhet i form av bankgaranti enligt punkten 3.4 senast 30 dagar efter båda parternas undertecknande av detta avtal.

3.4 SÄKERHET

Formulering i gamla avtalet

..... Säkerhet ska överlämnas till Kommunen i samband med, alternativt senast 30 dagar efter, Exploatörens undertecknande av detta avtal.

Formulering i justerat avtal

.... Säkerhet ska överlämnas till Kommunen i samband med, alternativt senast 30 dagar efter, båda

parternas undertecknande av detta avtal.

Med vänliga hälsningar

Viveca Jansson
Projektledare/Kommunekolog
Plan- och exploateringsenheten
Sektorn för samhällsbyggnad och tillväxt

Värmdö kommun
Skogsbovägen 9–11
13481 Gustavsberg
Tel direkt: 08-570 48 167
varmdo.se

Mellan Värmdö kommun, org nr 212000-0035, 134 81 Gustavsberg, nedan kallad **Kommunen**, och Peter Blomqvist, person nr 740223-0291, Torsby Sjöväg 1, 139 51 Värmdö, nedan kallad **Exploatören**, har träffats följande

EXPLOATERINGSAVTAL

avseende genomförande av detaljplan för del av fastigheten Torsby 1:177 i Värmdö kommun.

§ 1 MARKÄGANDE, DETALJPLAN, SYFTE

1.1 MARKÄGANDE

Exploatören är ägare till fastigheten Torsby 1:177 och avser att bygga ny bebyggelse för bostäder inom området, nedan kallat **Planområdet**, som utgör det geografiska område som omfattas av Detaljplanen, Bilaga 1.

1.2 DETALJPLAN

Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för att detaljplan för del av Torsby 1:177 antas och vinner laga kraft i huvudsaklig överenskommelse med detaljplaneförslaget, nedan kallad **Detaljplanen**. Detaljplanekartan bifogas, Bilaga 1. Det geografiska område som omfattas av Detaljplanen benämns nedan **Planområdet**.

DETALJPLAN OCH ÖVRIGA HANDLINGAR

Exploateringen avser ca 31 nya rad/parhus med tillhörande tomtmark och parkeringsytor. Som grund för exploateringen ligger förslag till detaljplan (antagandehandling) upprättad 2016-09-22. Detta avtal har upprättats i anslutning till planförslaget.

Till avtalet hör följande handlingar:

<u>Bilaga 1</u>	Förslag till detaljplan för del av Torsby 1:177 med bestämmelser samt beskrivningar (beskrivningarna bilägges ej avtalet).
<u>Bilaga 2</u>	Kopia på överenskommelse om ledningsrätt
<u>Bilaga 3</u>	Dagvattenutredning (endast <u>Bilaga 8</u> biläggs avtalet)
<u>Bilaga 4</u>	Miljöteknisk markundersökning
<u>Bilaga 5</u>	Geoteknisk undersökning

1.3 AVTALETS SYFTE

Syftet med exploateringsavtalet är att reglera de ekonomiska och tekniska förhållandena för genomförandet av detaljplanen. Exploateringen avser uppförande av 31 bostäder fördelade på 8 parhus och 3 radhus, samt om- och tillbyggnad av anläggningar som är nödvändiga för genomförandet av detaljplanen.

28

§ 2 GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

2.1 UTFÖRANDE AV ANLÄGGNINGAR

Exploatören ska bekosta och utföra, i vissa fall endast bekosta, följande åtgärder som är behövliga för detaljplanens genomförande. Åtgärd 1-3 under punkt 2.1.1 samt punkt 2.1.2 ska vara utförda senast vid första bostadens inflyttningsdatum. Samtliga åtgärder under punkterna 2.1.1 och 2.1.2 ska vara utförda senast 2018-06-30.

2.1.1 Åtgärder som ska utformas enligt Trafikverkets krav

Åtgärderna ska anpassas efter de krav som ställs i Vägar och gators utformning (VGU) samt de krav Trafikverket har anfört på utförandet i yttranden under detaljplanens samråd och granskning.

1. Skyddsvall

Exploatören ska utföra och bekosta skyddsvall utmed väg 274 i icke brännbart material för att förhindra brandspridning samt fungera som bullerskydd. Skyddsvall ska utformas enligt VGU, ligga utanför vägområdet och ha en skiljeremsa på en meter mellan vallens fot och dikeskrönet. Det ska säkerställas att sikttriangeln vid Torsby Bäckvägs anslutning klaras utifrån vallens placering. Trafikverket ska ges möjlighet att granska och godkänna vallens placering och utformning.

Geoteknisk undersökning, Bilaga 5, med avseende på skyddsvallens påverkan på vägbanan för väg 274 är utförd och visar att vägen är fortsatt stabil efter anläggande av planerad vall och dike. Exploatören ansvarar för följande. Vid detaljprojektering av vallen ska vallens och vägens utformning jämföras med det antagna underlaget i den geotekniska undersökningen och nya kontrollberäkningar ska utföras. Detta ska sedan redovisas för Trafikverket.

2. Torsby Bäckvägs anslutning till väg 274

Exploatören ska för Trafikverket beskriva förändringar av Planområdets utfart via Torsby Bäckväg och dess vidare anslutning till väg 274 i förhållande till nuvarande utfart. Vidare ska Trafikverket ges möjlighet att granska och godkänna anslutningens utformning. Förändring av Torsby Bäckvägs anslutning till väg 274 ska utformas enligt VGU. *Den nya gatan ska utformas så att den fungerar efter utsedd funktion och för utryckningsfordon, renhållningsfordon och andra fordon. Kommunens handbok för avfallsutrymmen ska följas.*

3. Dike mellan skyddsvall och väg 274

Exploatören ska projektera och bekosta ett avskärande, fördröjande dike norr om skyddsvallen, utanför Planområdet, utmed väg 274. Diket ska utformas enligt VGU och finns behandlat i dagvattenutredningen, Bilaga 3 och geoteknisk undersökning, Bilaga 5. Vid detaljprojektering av diket ska diket och vägens utformning jämföras med det antagna underlaget i den geotekniska undersökningen och nya

kontrollberäkningar ska utföras. Detta ska sedan redovisas för Trafikverket. *Dikets syfte är att ta hand om eventuellt utsläpp från farligt gods. Diket kan även samla upp vägdagvatten, detta är utanför exploatörens ansvarsområde.*

4. *Busshållplats*

Exploatören ska projektera och bekosta standardhöjning i form av tillgänglighetsanpassning och eventuell flytt av busshållplats på väg 274s sydvästra sida i direkt närhet till Planområdet utanför skyddsvallen och diket. Hållplatsen ska utformas enligt VGU. Hållplats är belägen utanför Planområdet. *Hållplatsen på vägens nordöstra sida har nyligen upprustats och uppfyller således dessa krav. Hållplatsen på vägens sydvästra sida bör anpassas så att den håller samma standard som (den nybyggda) hållplatsen i motgående riktning.*

5. *Gångpassage till busshållplats på väg 274s sydvästra sida*

Exploatören ska bekosta gångpassage till hållplats på väg 274s sydvästra sida. Del av passagen är inom Planområdet, markerat med GÅNG. Denna del ska Exploatören även utföra. Del av passagen är utom Planområdet fram till busshållplatsen. Denna del ska Exploatören även projektera. Minst de delar av passagen som är i direkt närhet till väg 274 ska utföras enligt VGU.

6. *Passage över väg 274 till busshållplats på väg 274s nordöstra sida*

Exploatören ska projektera och bekosta passage i plan för koppling från Planområdet till busshållplats på väg 274:s nordöstra sida. Passagen ska inte vara planskild, så som bro eller gångtunnel och ska utformas enligt VGU. *Ny passage för en trafiksäker övergång för fotgängare över väg 274.*

2.1.2 *Diken utmed Planområdets gränser*

Exploatören ska utföra förbättringar på diken som delvis är belägna utanför Planområdet och som i förekommande fall får omhändertagande avrinning av dagvatten från Planområdet.

Tillstånd att utföra åtgärder på annan fastighetsägares mark hanteras inte i detta avtal, utan där får Exploatören i varje fall söka överenskommelse för att lösa detta.

1. *Dike utmed planområdets västra gräns*

Diket är delvis beläget inom Planområdet på fastigheten Torsby 1:177, men även på andra fastigheter.

2. *Dike utmed Torsby Bäckväg*

Diket är beläget utom Planområdet, delvis på Torsby 1:177, men till största delen på andra omkringliggande fastigheter.

2.2 BEFINTLIG VEGETATION

Den planerade bebyggelsen föreslås samlas kring en gemensam grönyta. Ett flertal fruktträd kommer att bevaras och integreras med den nya bebyggelsen. Ett antal av träden ska om möjligt flyttas och planteras på den gemensamma grönytan i mitten av planområdet.

Exploatören ska säkerställa att fruktträd inte är belägna i jord som inte klarar Naturvårdsverkets riktlinjer för känslig markanvändning KM med tanke på exponeringen genom intag av växter.

2.3 DAGVATTEN

Detaljplanens bestämmelser n1-5 hanterar i vilken utsträckning ytor inom allmän plats respektive kvartersmark maximalt får hårdgöras. Vidare finns bestämmelse om att gata och parkeringsytor ska luta mot växtlighet och mark i genomsläppligt material.

Dagvattenutredning, Bilaga 3, ger förslag till hantering av dagvatten. Åtgärdsförslag är redovisat i Bilaga 8 till dagvattenutredningen och återfinns även i planbeskrivningen. Exploatören är skyldig att följa dagvattenutredningen som är framtagen för området.

Exploatören ska anlägga dike som kan avleda dagvatten i delområde B, angivet i Bilaga 8 till dagvattenutredningen, från parkeringen via dike genom delområdet. Dikena inom område B är främst avsedda att fördröja och rena dagvattnet från väg- och parkeringsytor och sedan ansluta till befintligt dike öster om Planområdet. Dagvattenutredningen visar att ett en meter brett makadamdike uppnår tillfredsställande reningseffekt för samtliga ämnen så att föroreningshalterna inte överstiger riktvärdena. Grönytan i mitten av planområdet, utpekad i dagvattenutredningens Bilaga 8, ska vara tillgänglig för fördröjning/infiltration av dagvatten.

2.4 MARKFÖRORENINGAR OCH UNDERSÖKNING

Exploatören ansvarar för arbeten och kostnader för att sanera marken inom Planområdet, i den omfattning som krävs för att den ska kunna användas i enlighet med detaljplanens bestämmelser. Exploatören är skyldig att följa miljöteknisk utredning som är framtagen för området, se Bilaga 4.

Då Planområdet tidigare har nyttjats som handelsträdgård kan det finnas förhöjda halter av bekämpningsmedel i närliggande diken. För att säkerställa att det inte finns högre halter av bekämpningsmedel i diket vid Planområdets västra sida än de som visats på provtagningarna på området ska Exploatören ta prover i diket vid Planområdets västra sida.

2.5 BULLER

Exploatören ska följa bestämmelserna i förordning (2015:216) gällande trafikbuller vid bostadsbyggnader eller därpå följande förordning. Exploatören ska tillse i kommande bebyggelse för bostäder att om ekvivalent ljudnivå utanför bostadens fasad är > 55 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida. Fasad mot ljuddämpad sida ska ha ekvivalent ljudnivå om högst 55 dBA samt maximal ljudnivå nattetid om högst 70 dBA. Om bostaden har en eller flera uteplatser ska ljudnivån vid minst en uteplats vara högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå.

2.6 LEDNINGSRÄTTER MM

Parterna har träffat en överenskommelse om ledningsrätt, se Bilaga 2.

2.7 GEMENSAMHETSANLÄGGNING

Exploatören förbinder sig att söka, bekosta samt medverka till genomförandet av erforderliga förrättningar enligt anläggningslagen för fastigheter med gemensamma anläggningar såsom parkmark, gator, parkeringsplatser och ledningar.

2.8 BESIKTNING

Exploatören ska bekosta den besiktning, slutbesiktning och garantibesiktning som krävs i och med detta avtal och ska delta vid all besiktning, slutbesiktning och garantibesiktning. Exploatören svarar även för Kommunens och Trafikverkets kostnader för granskning, kontroll, besiktning, slutbesiktning och garantibesiktning.

§ 3 ÖVRIGA VILLKOR

3.1 AVTALETS GILTIGHET

Detta avtal är giltigt mellan parterna endast under förutsättning att:

- Värmdö kommunfullmäktige godkänner detta avtal senast 2017-02-28 genom beslut som vinner laga kraft.
- Detaljplanen antas av Värmdö kommunfullmäktige senast 2017-02-28 genom beslut som vinner laga kraft.
- Exploatören överlämnar säkerhet i form av bankgaranti enligt punkten 3.4 senast 30 dagar efter båda parternas undertecknande av detta avtal.

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

3.2 ÖVERLÅTELSE AV EXPLOATERINGSAVTAL

Detta avtal får inte överlåtas på annan part utan skriftligt godkännande av Kommunen.

Vid överlåtelse ska Exploatören kvarstå solidariskt med övertagande part gentemot Kommunen för avtalets rätt fullgörande om inte Exploatören på annat sätt kan garantera Kommunen detta. Det ska gälla även vid överlåtelser i flera led.

3.3 DRÖJSMÅLSRÄNTA

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

3.4 SÄKERHET

För fullgörandet av Exploatörens skyldigheter enligt punkterna 2.1, 2.3, 2.4, 2.8 i detta avtal ska Exploatören ställa säkerhet i form av bankgaranti. Säkerheten ska uppgå till två miljoner

25

(2.000.000:-) kronor. Säkerheten får nedskrivas i förhållande till erlagda ersättningar. Säkerhet ska överlämnas till Kommunen i samband med, alternativt senast 30 dagar efter, båda parternas undertecknande av detta avtal.

3.5 TVIST

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

§ 4 UPPLYSNINGAR

Exploatören ansöker och bekostar bygglov, marklov, rivningslov, dispenser och dylikt när detta krävs.

Vattenförsörjningen löses inom Fastigheten. Exploatören svarar för kostnader för anslutning av vatten- och avlopp, el och fjärrvärme mm. Där det är aktuellt.

Det är Exploatörens ansvar att hantera befintliga rättigheter och inskrivningar som berörs av åtgärderna inom Exploateringsområdet.

Exploatören ansvarar för arbeten och kostnader för att sanera marken inom Exploateringsområdet

* * * * *

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Värmdö den

Värmdö den

För Värmdö kommun
genom dess kommunstyrelse

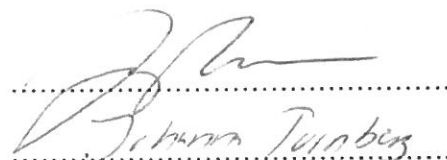
För Exploatören

.....
Stellan Folkesson


Peter Blomqvist

.....
Monica Pettersson

Bevittnas:


Barbara Turberg