

Mellan Värmdö kommun, organisationsnummer 212000-0035, 134 81 Gustavsberg, nedan kallad Kommunen, och Villeroy & Boch Gustavsberg AB, organisationsnummer 556441-9918, nedan kallad Exploatören, har träffats följande

EXPLOATERINGSAVTAL

avseende genomförande av detaljplan för Fabriksstaden, Gustavsberg 1:29 m.fl. i Värmdö kommun.

§ 1 EXPLOATERINGSOMRÅDE

Detta avtal avser exploatering av fastigheten Gustavsberg 1:29 samt del av fastigheten Gustavsberg 1:52 enligt detaljplan för Fabriksstaden, Gustavsberg 1:29 m.fl. Exploateringsområdet utgörs av detaljplaneområdet som har markerats på bilagd detaljplanekarta, bilaga 1.

Parterna är medvetna om att Villeroy & Boch Gustavsberg AB inte kommer att genomföra exploateringen enligt detta avtal utan avser att sälja marken till en eller flera professionella fastighetsutvecklare samt att Villeroy & Boch Gustavsberg AB avser att fortsätta bedriva verksamhet i höghusdelen i Sanitetsporslinsfabriken i Fabriksstaden i form av outlet försäljning, show room och kontor.

§ 2 DETALJPLAN OCH ÖVRIGA HANDLINGAR

Som grund för exploateringen ligger förslag till detaljplan för Fabriksstaden, Gustavsberg 1:29 m.fl., i Värmdö kommun (antagandehandling), upprättad i augusti, justerad i oktober 2011. Se bilaga 1.

Detaljplanen är baserad på inriktningsbeslut avseende planering av Framtidens Gustavsberg i kommunfullmäktige 2008-03-05 respektive 2009-11-25.

Till avtalet hör följande handlingar:

Bilaga 1 Förslag till detaljplan för Fabriksstaden, Gustavsberg 1:29 m.fl. med bestämmelser samt beskrivningar (beskrivningarna bilägges ej avtalet).

Bilaga 2A-2D Kartor utvisande marköverlåtelse

Bilaga 2E Karta utvisande mark för kaj som ska överlåtas

Bilaga 2F Karta utvisande lokal som ska överlåtas

Bilaga 2G Karta utvisande område för allmän gångtrafik samt pumpstation i detaljplan

Bilaga 3 Gemensamma anläggningar inom Framtidens Gustavsberg

Bilaga 4 Gestaltungsanvisningar

Bilaga 5 Program för Fabriksparken

Bilaga 6 Miljöprogram

Bilaga 7 Tidsplan**§ 3 MARKÖVERLÅTELSE****Moment A**

Exploatören överlåter till Kommunen utan ersättning de delar av fastigheterna Gustavsberg 1:52 och 1:29 som enligt detaljplanen ska utgöra allmän platsmark. Områdena har markerats med littera G respektive H i bilaga 2A. Exploatören ansvarar för att blivande allmän platsmark vid överlämnande till Kommunen inte innehåller högre halter av föroreningar än vad som är godtagbart med hänsyn till planerad markanvändning. Exploatören bekostar samtliga åtgärder för omhändertagande och efterbehandling av förorenade massor, vilka kan komma att upptäckas under utbyggnad av gator, gång- och cykelvägar och park

Marköverlåtelse mellan Exploatören och Kommunen ska i första hand genomföras genom fastighetsreglering mellan fastigheter enligt första stycket och fastigheten Gustavsberg 2:1. Markområdena ska överlåtas fria från in-teckningar. Överlåtelse ska ske enligt särskild upprättad tidsplan med hänsyn till avveckling av pågående industriverksamhet samt tidsplan för utbyggnad av allmänna anläggningar inom exploateringsområdet, se även bilaga 9.

Tillträde till mark ska ske när Lantmäterimyndighetens beslut angående fastighetsreglering vinner laga kraft.

Moment B

Genomförande av detaljplanen bygger på att Exploatören träffar avtal med övriga berörda fastighetsägare inom detaljplaneområdet.

De aktuella markområdena redovisas på bilaga 2B och avser:

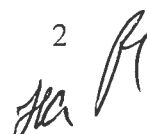
- Från Gustavsberg 1:52 till Gustavsberg 1:310, littera b1 och b2
- Från Gustavsberg 1:52 till Gustavsberg 1:7, littera b3
- Från Gustavsberg 1:52 till Gustavsberg 1:314, littera b4
- Från Gustavsberg 1:52 till Gustavsberg 1:64, littera b6
- Från Gustavsberg 1:52 till nybildad bostadsfastighet för radhus, littera b7
- Från Gustavsberg 1:52 till Gustavsberg 1:307, littera b8 och b9
- Från Gustavsberg 1:52 till Gustavsberg 1:105, littera b11

Moment C

Exploatören överlåter till Kommunen del av fastigheten Gustavsberg 1:52 som enligt detaljplanen utgör område för förskola mot en ersättning om ENMILJONTVÅHUNDRATUSEN (1 200 000) KRONOR. Området har markerats med littera b10 på bilaga 2C.

Marken överläts fri från in-teckningar. Exploatören ansvarar för att marken vid överlåtelse till Kommunen inte innehåller högre halter av föroreningar än vad som är godtagbart med hänsyn till planerad markanvändning. Exploatören bekostar samtliga åtgärder för omhändertagande och efterbehandling av förorenade massor



2


Kommunen avser att förvärva fastigheten Gustavsberg 1:268. Överlåtelsen ska i sådant fall i första hand ske genom fastighetsreglering till fastigheten 1:268. Området ska tillträdas då beslut om fastighetsreglering vinner laga kraft. Köpeskillingen erläggs kontant på tillträdesdagen.

Moment D

Exploatören ska till Kommunen etappvis överlåta fyra delområden av fastigheterna 1:52 och 1:29, som enligt detaljplanen utgör kvartersmark för bostads- och centrumändamål. Syftet med överlåtelsen är att områdena skall nyttjas för hyresbostäder. Områdena har markerats med littera **A**, **B**, **C** och **D** på bilaga 2D. Ersättning för respektive markområde ska beräknas efter 3 500 kr/kvm BTA byggrätt för bostäder inom respektive område enligt detaljplanen. Områdena ska sammantaget inrymma totalt 20 000 kvm BTA byggrätt

Tillträde till de områden som ska överlåtas ska ske senast vid följande tidpunkter

- **område A (ca 5 800 kvm BTA): 24 månader efter detaljplanen vunnit laga kraft.**
- **område B (ca 4 000 kvm BTA): 3 månader efter detaljplanen vunnit laga kraft**
- **område C (ca 6 800 kvm BTA): 36 månader efter detaljplanen vunnit laga kraft**
- **område D (ca 3 400 kvm BTA): 48 månader efter detaljplanen vunnit laga kraft**

Parterna är överens om att justering av gränser för dessa områden och byte av område kan aktualiseras i samband med att genomförandet inleds och Exploatören ska sälja mark för exploatering. Parterna ska i sådant fall samråda om lämplig markfördelning i syfte att gynna förutsättningarna för genomförandet av detaljplanen.

Tillträdstidpunkter och erläggande av köpeskillning ska närmare preciseras i köpeavtal för respektive område. Tillträdet ska samordnas med att fastighetsbildningsbeslut för bildande av respektive fastighet.

Marken ska överlåtas grovplanerad och fri från byggnader, anläggningar och byggnadsrester samt vara klar för utbyggnad med bostäder i enlighet med detaljplan. Om markområde vid tillträdestidpunkten fortfarande innehåller byggnader, anläggningar eller byggnadsrester ska Exploatören, vid vite motsvarande kostnad för rivning mm, ansvara för och bekosta rivning och iordningställande av markområdet enligt ovan inom tid som ska preciseras i köpeavtal. Parterna är överens om att rivning och grovplanering inom område B inte kommer att vara genomförd vid tillträdet utan sålunda ska ske vid tidpunkt som regleras i köpeavtalet. Exploatören förbinder sig att förvalta fastigheten, såsom ägare till fastigheten, fram till överlämnade till Kommunen.

Exploatören ansvarar för att marken vid överlåtelse till Kommunen inte innehåller högre halter av föroreningar än vad som är godtagbart med hänsyn till planerad markanvändning. Exploatören bekostar samtliga åtgärder för omhändertagande och efterbehandling av förorenade massor

Marken ska överlåtas fri från inteckningar.

Köpeskillingen ska erläggas genom i första hand kvittning mot Exploatörens skyldighet att erlægga ersättning till Kommunen för gemensamma anläggningar enligt § 11.1 och annars kontant på tillträdesdagen.

Parterna förbinder sig att träffa särskilda köpeavtal för överlåtelser enligt detta moment med ovanstående villkor senast 6 månader innan preliminär tillträdesdag enligt ovan. I köpeavtalen ska ovan redovisade villkor preciseras.

Moment E

Exploatören överlåter till Kommunen del av Gustavsberg 1:29 benämnd Kajen. Området har markerats på kartbilaga, bilaga 2E. Köpeskillingen ska vara ETTUSEN (1 000) KRONOR. Markområdet överlåts i befintligt skick. Tillträde ska ske senast 3 månader efter planen har vunnit laga kraft. Köpebrev ska upprättas och kvitteras av Exploatören då köpeskillning till fullo har erlagts.

Moment F

Exploatören överlåter utan ersättning område med befintlig byggnad benämnd Gula Porten för nybildande av Q-fastighet markerad med littera b5 på bilagd karta, bilaga 2B. Området överlåtes i befintligt skick fri från in-teckningar.

§ 4 ÖVERLÅTELSE AV LOKAL

Exploatören ska till Kommunen utan särskild ersättning överlåta del av fastighet omfattande ca 500 kvm byggnadsarea inom den bevarade byggnaden som markerats på bilaga 2F . Lokalen skall överlåtas i sanerat och iordningställt skick som råstomme klar för stomkomplettering samt fri från skadliga ämnen och föroreningar.

Särskilt köpeavtal ska träffas för överlåtelse av del av fastighet med lokal.

§ 5 SERVITUT

Exploatören ska utan ersättning upplåta servitut avseende område för allmän gång- och cykeltrafik inom det område som markerats med x på karta, bilaga 2G. Särskilt servitutsavtal ska träffas mellan parterna. Avtalet kan även utgöra överenskommelse för bildande av officialservitut.

Exploatören ska även utan ersättning upplåta utrymme för pumpstation enligt detaljplanen. Området har markerats på kartbilaga 2G. Upplåtelsen kan ske genom servitut, ledningsrätt eller 3D-fastighetsbildning enligt Kommunens önskemål.

Exploatören förbinder sig att överlåta/upplåta mark för transformatorstationer (E 1 områden) till nätoperatör alternativt kommunen utan ersättning.

§ 6 LEDNINGSRÄTT

Kommunen kommer att ansöka om ledningsrätt för att anlägga, underhålla, förnya och för all framtid bibehålla allmänna vatten- och avloppsledningar med tillbehör. Exploatören tillstyrker sådan(a) ansökning(ar) gjorda av kommunen för fastigheter omfattade av detta avtal.

Belägenhet

Kommunen anger i ansökan preliminärt område för ledningsrätten. Området ska bestämmas i sitt definitiva läge vid kommande lantmäteriförrättning.

Tillgänglighet

Kommunen äger tillträde till den belastade fastigheten för tillsyn, underhålls- och reparationsarbeten samt nedläggande och ombyggnad av ledningar och tillbehör.

Ledningsarbeten

Kommunen ska vid utövandet av ledningsrätten tillse att skada på berörd egendom undviks samt att berörd fastighet inte belastas mer än nödvändigt. Sedan ledningsarbetena avslutats ska kommunen återställa mark och berörda anläggningar.

Kommunen ska inför underhåll med mera inom skälig tid informera ägaren till den belastade fastigheten om tilltänkta åtgärder.

Kommunen får vid akuta behov utföra erforderliga åtgärder utan att på förhand informera fastighetsägaren. Kommunen ska snarast möjligt informera om vilka åtgärder som vidtagits samt om eventuellt behov av följdåtgärder.

Föreskrifter

Exploatören får inte inom det upplåtta området, utan Kommunens skriftliga medgivande borra, spränga, schakta eller på annat sätt förändra befintlig marknivå, uppföra byggnad eller anläggning, plantera träd och växtlighet på närmare avstånd från ledning än tre meter, anordna upplag, eller annars utföra arbeten som kan medföra skada på ledningarna eller i övrigt väsentligt försvåra utövandet av ledningsrätten.

Upplåtet område får i övrigt inte användas så att skador eller olägenhet onödigtvis uppstår på ledningarna eller att Kommunen hindras vid nedläggande, tillsyn, underhålls-, reparations- eller ombyggnadsarbeten.

Ersättning

Någon ersättning för ledningsrätten ska ej utgå.

§ 7 GEMENSAMHETSANLÄGGNING

Inom Exploatörens fastighet Gustavsberg 1:52 finns idag en gemensamhetsanläggning för parkering mm, Gustavsberg ga:23. I samband med genomförande av detaljplanen ska denna gemensamhetsanläggning omprövas. Exploatören förbinder sig att söka träffa överenskommelse med övriga deltagande fastigheter om omprövning av denna och ansöka om sådan omprövning hos lantmäterimyndigheten. Exploatören ska stå för samtliga kostnader för åtgärder med anledning av omprövningen om inte deltagande fastigheter kommer överens om annat.

Genomförande av marköverlåtelse enligt § 3 förutsätter att gemensamhetsanläggningen har omprövats så den inte belastar mark som ska överlåtas till Kommunen

§ 8 FASTIGHETSILDNING

Kommunen ska ansöka om och Exploatören ska bekosta samtliga fastighetsbildningsåtgärder för genomförande av marköverlåtelse mellan Kommunen och Exploatören. Exploatören ansöker och bekostar samtliga övriga fastighetsbildningsåtgärder gällande Exploatörens fastigheter som erfordras för genomförande av ny detaljplan.

§ 9 MARKUNDERSÖKNING

Det långsiktiga ansvaret för markföreningar inom Gustavsbergsområdet ändras inte på grund av detaljplan eller exploateringsavtal. Den mark som omformas till kvartersmark och allmän platsmark ska klara uppställda krav som baseras på markens användning enligt detaljplanen.

Exploatören ska vid bygglovansökan till kommunen redovisa genomförd undersökning rörande markföreningar och förslag till eventuella åtgärder för att kunna nyttja exploateringsområdet enligt detaljplanens bestämmelser.

Exploatören ska utföra och bekosta de efterbehandlingsåtgärder som på grund av föreningar behöver utföras för att förebygga, hindra eller motverka att skada eller olägenhet uppstår för människors hälsa eller miljön och för att marken ska kunna användas i enlighet med den nya detaljplanens bestämmelser.

§ 10 BEFINTLIGA LEDNINGAR, SERVITUT MM

Det åligger Exploatören att i god tid förvissa sig om befintliga ledningars läge inom Exploatörens fastigheter samt informera sig om eventuella flyttningskostnader för genomförande av ny bebyggelse. Exploatören ska ansvara för att befintliga ledningars funktion säkerställs under utbyggnadstiden och bekosta eventuell flyttning av ledningar samt provisorier till följd av ny bebyggelse inom exploateringsområdet.

Funktion för befintlig vattenledning från Farstaviken till fastigheten Gustavsberg 1:316 m fl ska behållas och ledningens sträckning ska i nuvarande eller nytt läge säkerställas genom servitut eller dylikt.

§ 11 ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

11.1 Gemensamma anläggningar inom Framtidens Gustavsberg

Enligt programmet för Centrala Gustavsberg ska vissa kommunala anläggningar utföras i området som är gemensamma för Framtidens Gustavsberg. De aktuella anläggningarna redovisas i bilaga 3.

Kommunen, som också ska äga och förvalta anläggningarna, förbinder sig att utföra dessa anläggningar. Fastighetsägarna inom programområdet för Centrala Gustavsberg, där Exploatören ingår, och vilka erhåller byggrätter i nya detaljplaner ska bekosta dessa åtgärder genom erläggande av ersättning till Kommunen för sin andel av kostnad för utförande av anläggningarna.

Exploatören ska för exploateringsområdet för sin andel av dessa gemensamma kostnader ersätta Kommunen med FEMTIOFEMMILJONER (55 000 000) KRONOR. Ersättningen ska

erläggas då detaljplanen har vunnit laga kraft genom avräkning mot köpeskilling för de markområden som Kommunen ska förvärva enligt § 3 moment D.

Exploatören har för avsikt att sälja mark för bebyggelse inom exploateringsområdet. Ersättning enligt föregående stycke är beräknad utifrån en försäljningsintäkt för byggrätt vid försäljning av färdig tomtmark inklusive gatukostnader om upp till 4 000 kr/kvm BTA för byggrätt upp till 80 000 kvm BTA. Om intäkten överstiger 4 000 kr/kvm BTA ska ersättning enligt föregående stycke justeras uppåt med hälften av den del av försäljningsintäkten som överstiger 4 000 kr/kvm BTA.

Ersättningen erläggs mot faktura från Kommunen

11.2 Allmänna anläggningar inom exploateringsområdet

Allmän platsmark inom detaljplanen ska ha kommunalt huvudmannskap. Kommunen ansvarar för projektering och utbyggnad av gator, gång- och cykelvägar och park inom exploateringsområdet. Exploatören och övriga fastighetsägare inom exploateringsområdet ska som gatukostnadsersättning bekosta dessa anläggningar i förhållande till erhållen byggrätt i ny detaljplan. Exploatören ska ersätta Kommunen med 65 procent av kostnaden för utbyggnad av gator mm inom exploateringsområdet. Vid beräkningar av underlag för gatukostnadsersättning enligt detta stycke ska avdrag först ske av gatukostnadsersättningar från fastigheterna Gustavsberg 1:316 samt Gustavsberg 1:307.

Gatukostnadsersättning ska erläggas senast då allmänna anläggningarna har slutbesiktigats och godkänts av Kommunen. Ersättningen betalas mot faktura från kommunen.

Utbyggnaden av allmänna anläggningarna och erläggande av gatukostnadsersättning kommer att ske etappvis och samordnas med Exploatörens utbyggnad.

Detta gäller inte om- och nybyggnad av anläggningar inom exploateringsområdet som regleras i punkt 11.1.

§ 12 ANLÄGGNINGAR INOM KVARTERSMARK

Samtliga anläggningar inom kvartersmark enligt ny detaljplan utförs och bekostas av Exploatören med undantag för arbeten inom u-område. Exploatören ansvarar för och bekostar även anslutning av dessa anläggningar till allmän platsmark. Exploatören ansvarar för att bebyggelse av kvartersmarken utformas i enlighet med planbestämmelser och planbeskrivning.

Exploatören ska även utföra och bekosta gångväg inom x-område på Exploatörens fastighet och därefter överlämna denna till kommunen. För projektering och utförande av anläggningarna ska ABT 06 gälla samt AMA Anläggning -07, Trafikverkets publikationer VGU och VVK Väg, övriga branschmässigt vedertagna föreskrifter och föreskrifter i Kommunens Tekniska Handbok gälla. Utförande ska följa gestaltungsanvisningar enligt punkt 15. Kommunen skall ges möjlighet att granska bygghandlingar i god tid innan utbyggnad startar samt kallas till och äga rätt att delta vid byggmöten.

Anläggningarna skall utan ersättning överlämnas till Kommunen efter godkänd slutbesiktning.

§ 13 VA-ANLÄGGNINGAR OCH DAGVATTEN

Kommunen ansvarar för utbyggnaden av allmänna vatten- och spillvattenledningar för anslutning av fastigheter inom exploateringsområdet till det allmänna VA-systemet. Kommunen ansvarar även för utbyggnad av nät för omhändertagande av dagvatten inom exploateringsområdet. För utjämning av dagvattenflöde kommer ett magasin anläggas centralt i Fabriksparken. Kommunen är huvudman för dagvattensystem inom allmän mark inklusive dagvattenmagasinet.

Dagvatten ska omhändertas lokalt inom exploateringsområdet där så är möjligt med bräddning till kommunalt dagvattennät. Exploatören förbinder sig att följa Kommunens dagvattenpolicy vid utbyggnad inom kvartermark.

Exploatören ska till Kommunen erlagga va-anläggningsavgift enligt vid varje tidpunkt gällande va-taxa varvid reduktion med hänsyn till befintlig bebyggelse kommer att ske.

§ 14 ETABLERINGSPLAN MED MERA

Utbyggnad inom området Fabriksstaden kommer att pågå under en lång tidsperiod. Parterna är ense om att det är viktigt att vid inflyttning så långt möjligt erbjuda boende en god färdig boendemiljö. I god tid innan exploateringsarbeten påbörjas inom exploateringsområdet ska Exploatören därför, i samverkan med Kommunen, upprätta planer för olika utbyggnadsskeden (skedesplan) inklusive etableringsplan för etappvis utbyggnad. Skedesplaner ska redovisa hur utbyggnaden inom kvartermark fortskrider och bland annat visa etablering, skyddsåtgärder, transportvägar, vägar för kör- och gångtrafik, områden med byggverksamhet samt färdigställda ytor. Planen ska även redovisa skyddsåtgärder för befintlig vegetation som ska bevaras. Planerna ska skriftligen godkännas av Kommunen innan exploateringsarbeten påbörjas.

§ 15 GESTALTNINGSANVISNINGAR

Parterna förbinder sig att följa de gestaltningsanvisningar som utgör del av planhandlingarna i samband med utbyggnad inom exploateringsområdet. Enligt gestaltningsanvisningar och detaljplan får bostadsgårdar inte stängslas in. Bilaga 4. För utbyggnad av den s k Fabriksparken ska bilagt program för Fabriksparken utgöra underlag för projektering och utbyggnad, bilaga 5.

§ 16 MILJÖPROGRAM

Exploatören förbinder sig att följa det av Kommunen upprättat miljöprogram för planering och utbyggnad inom Fabriksstaden, dock med undantag för den kulturminnesskyddade höghusdelen av Sanitetsporslinsfabriken där detta inte i alla avseenden kan genomföras. Miljöprogrammet redovisas i bilaga 6.

Fjärrvärme finns inom exploateringsområdet och Kommunen rekommenderar anslutning till fjärrvärmenätet för miljövänlig uppvärmning.

Den planerade bebyggelsen ska utföras klimateffektiv. Detta innebär att energianvändningen ska hållas så låg som möjlig. Exploatören ska enligt Kommunens miljöprogram vid projektering och utbyggnad av nya bostäder inom exploateringsområdet se till att

byggnadernas energianvändning ska vara högst 60 procent av gällande krav år 2011 enligt BBR, med ovan nämnda undantag för höghusdelen av Sanitetsporslinsfabriken.

Exploatören ska inom de nya fastigheterna anordna utrymme för avfallsåtervinning i olika fraktioner.

§ 17 GATUKOSTNADER

Har Exploatören till alla delar fullgjort sina förpliktelser enligt detta avtal, inklusive erläggandet av ersättning enligt § 11.2, ska nuvarande och blivande ägare till fastighet inom exploateringsområdet anses ha erlagt på fastigheten belöpande gatukostnadsersättning för ny detaljplan enligt detta avtal. Detta gäller inte ersättning för förbättring eller nyanläggning av gata och annan allmän plats med tillhörande anordningar, som kan komma att krävas i framtiden.

§ 18 PARKERING

Exploatören förbinder sig att följa kommunens parkeringsnorm vid utbyggnad inom exploateringsområdet. Parkeringsnorm för boendeparkering inom Fabriksstaden är 0,8 parkeringsplatser per lägenhet.

Boendeparkering, inklusive besöksparkering, enligt ovan ska anordnas inom kvartermark, företrädesvis parkering i garage. Utöver dessa platser kommer Kommunen att anordna besöksparkering på gatumark.

§ 19 BYGGLOVAVGIFT

Exploatören ska i samband med att bygglov erhålles erlagga bygglovavgift enligt Kommunens bygglovtaxa. Då Exploatören har bekostat sin del av detaljplaneläggning av exploateringsområdet ska ingen planavgift utgå.

§ 20 ANSLUTNINGSAVGIFTER

Samtliga avgifter för anslutning av vatten, spillvatten, dagvatten, fjärrvärme, el och tele etc betalas av Exploatören enligt gällande taxa vid anslutningstillfället eller enligt fastighetsägarens avtal med leverantör.

§ 21 TIDSPLAN / UTBYGGNADSORDNING

Fabriksstaden kommer att byggas ut etappvis. Detta avtal bygger på en preliminär etappindelning för utbyggnad av nya bostäder inom Exploatörens fastigheter samt utbyggnad av kommunala allmänna anläggningar inom exploateringsområdet. Etappindelningen redovisas i bilaga 7. Parterna ska senast 6 månader innan en etapp ska påbörjas träffa överenskommelse om en mer preciserad tidsplan avseende markregleringar, sanering, projektering samt utbyggnad av bostäder och kommunala anläggningar för god samordning av dessa arbeten.

Exploatören förbinder sig att inte starta genomförande av bebyggelse i strid med bilagd preliminär tidsplan eller vid senare tidpunkt framtagen gemensam tidsplan enligt ovan.

Parterna är medvetna om att senareläggning kan krävas beroende på när Villeroy & Boch Gustavsberg AB kan sälja marken till exploatör.

§ 22 DRÖJSMÅLSRÄNTA

Erlägger inte Exploatören ersättningar 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.

§ 23 STOMPUNKTER

I de fall som stompunkter förstörs eller måste tas bort i samband med exploateringen är Exploatören skyldig att omgående informera Kommunen. Raserade punkter ska markeras på en papperskarta där nummer och placering av raserad punkt framgår. Kommunens samtliga kostnader för nya punkter ska ersättas av Exploatören.

§ 24 SÄKERHET

För fullgörandet av Exploatörens skyldigheter enligt detta avtal ska Exploatören ställa säkerhet. Säkerheten ska ställas etappvis med ett belopp om FEMTON MILJONER (15 000 000) KRONOR per etapp. Säkerheten fullgörs genom att Kommunen innehåller mellanskillnaden mellan Kommunens köpeskilling (70 000 000 skr) för markförvärv enligt § 4 moment D och Exploatörens ersättning för gemensamma anläggningar (55 000 000 skr) enligt § 11.1 tills Exploatörens samtliga betalningsåtaganden enligt § 11.2 i detta avtal har fullföljts. Utbetalning av säkerheten till Exploatören sker jämte upplupen ränta på beloppet (parterna ska i samråd söka nå skälig ränta ska på det bankkonto där säkerheten hålls).

§ 25 SAMRÅD

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

För myndighetsfrågor hänvisas till respektive myndighet.


§ 26 TIDIGARE AVTAL

Detta exploateringsavtal ersätter tidigare träffat Överenskommelse (datum 2009-10-07) och Planeringsavtal (godkänt av Värmdö kommunfullmäktige 2011-06-22) för Exploatörens fastigheter inom exploateringsområdet. Kommunen ska senast två månader efter att ny detaljplan har vunnit laga kraft översända slutfaktura för utfört arbete med detaljplanen enligt punkt 6 i planeringsavtalet.

§ 27 ÖVERLÅTELSE

Detta avtal får inte överlåtas på annan utan skriftligt godkännande av Värmdö kommun.

Vid överlåtelse av fastighet som omfattas av detta avtal skall Exploatören förbinda den nye ägaren att iaktta vad som åvilar Exploatören enligt detta avtal, så att detta blir gällande mot varje kommande ägare av fastigheten. Parterna är medvetna om att Villeroy & Boch Gustavsberg AB inte kommer att genomföra exploateringen utan istället avser att överlåta



marken till en eller flera professionella fastighetsutvecklare för genomförande av detaljplanen och att överlåtelse av detta avtal då erfordras.

§ 28 GILTIGHET

Detta avtal är giltigt mellan parterna endast under förutsättning att

- Värmdö kommunfullmäktige godkänner detsamma senast 2012-03-31 genom beslut som vinner laga kraft.
- Detaljplan för Fabriksstaden, Gustavsberg 1:29 m fl, antas senast 2012-03-31
- Beslut om antagande vinner laga kraft

Om avtalet inte blir giltigt ska respektive part stå sina kostnader enligt Överenskommelse och Planeringsavtal mellan parterna samt övriga kostnader.

§ 29 TOLKNINGSFÖRETRÄDE

Detta avtal har översatts till engelska. Parterna är överens om att den svenska versionen av avtalet har tolkningsföreträde framför den engelska versionen. Detta innebär att den svenska versionen ska användas vid tillämpning av avtalet samt vid tvist gällande avtalet och dess bestämmelser.

§ 30 TVIST

Tvist 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 2012-01-09
Värmdö kommun

Värmdö den 30/11-11
Villeroy & Boch Gustavsberg AB

Stellan Folkesson
.....
Stellan Folkesson
Kommundirektör

LARS-ERIK FLVBERG
.....
PETER LARSSON











Bevittnas: *[Signature]*
Bevittnas:

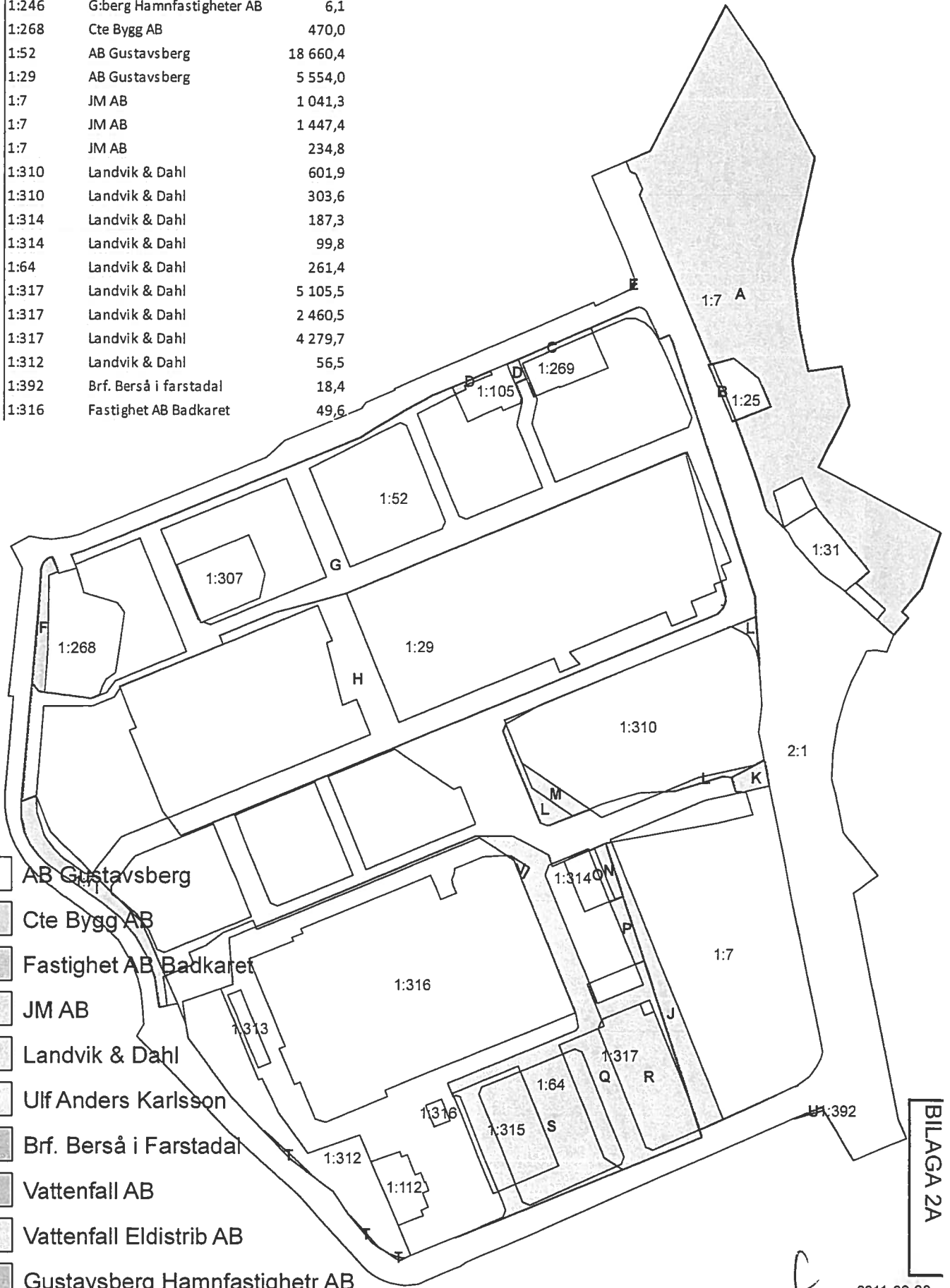
M O ÖHMAN
.....

Marköverföringar till kommunen

BILAGA 2A

Littra	Fastighet	Ägare	Area
A	1:7	JM AB	18 846,8
B	1:25	Vattenfall Eldistrib AB	69,7
C	1:269	Ulf Anders Karlsson	147,1
D	1:105	Vattenfall AB	142,5
E	1:246	G:berg Hamnfastigheter AB	6,1
F	1:268	Cte Bygg AB	470,0
G	1:52	AB Gustavsberg	18 660,4
H	1:29	AB Gustavsberg	5 554,0
I	1:7	JM AB	1 041,3
J	1:7	JM AB	1 447,4
K	1:7	JM AB	234,8
L	1:310	Landvik & Dahl	601,9
M	1:310	Landvik & Dahl	303,6
N	1:314	Landvik & Dahl	187,3
O	1:314	Landvik & Dahl	99,8
P	1:64	Landvik & Dahl	261,4
Q	1:317	Landvik & Dahl	5 105,5
R	1:317	Landvik & Dahl	2 460,5
S	1:317	Landvik & Dahl	4 279,7
T	1:312	Landvik & Dahl	56,5
U	1:392	Brf. Berså i farstadal	18,4
V	1:316	Fastighet AB Badkaret	49,6

-  AB Gustavsberg
-  Cte Bygg AB
-  Fastighet AB Badkaret
-  JM AB
-  Landvik & Dahl
-  Ulf Anders Karlsson
-  Brf. Berså i Farstadal
-  Vattenfall AB
-  Vattenfall Eldistrib AB
-  Gustavsberg Hamnfastigheter AB

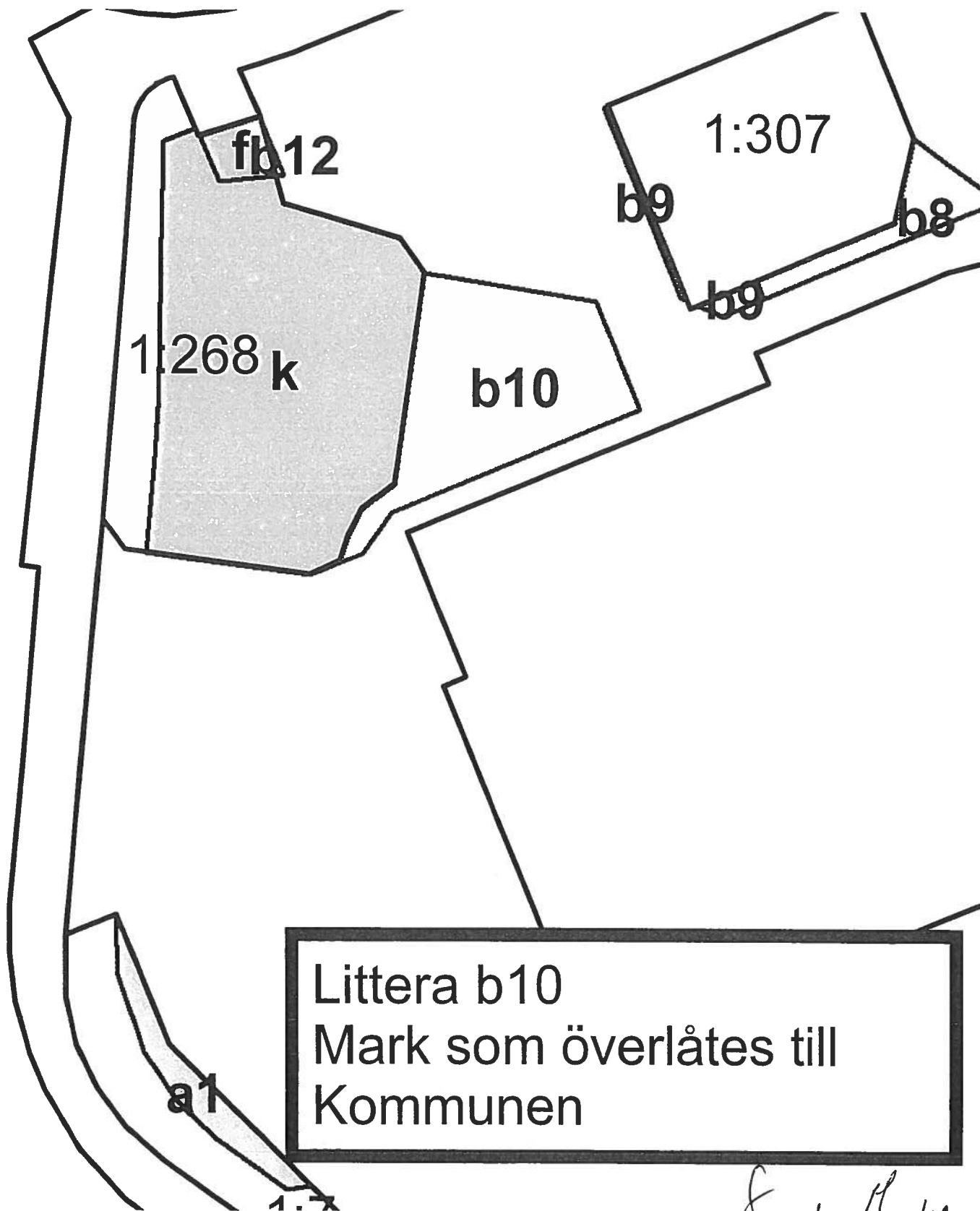


BILAGA 2A

2011-09-08

F
Ma M ha

Bilaga 2C



BILAGA 2D

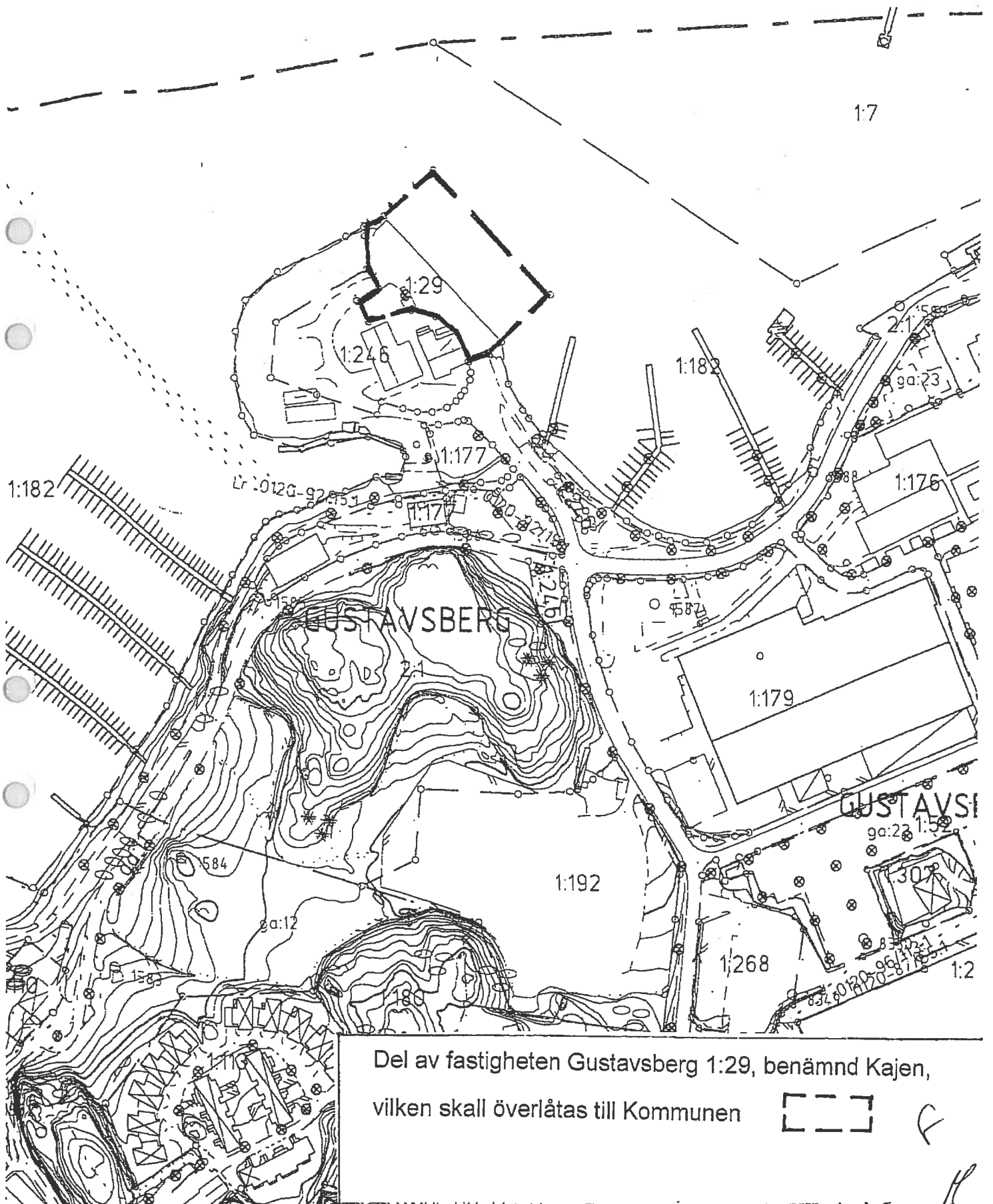
1:246



Markområden vilka
överlåtes till Värmdö kommun

f
A
ka

17

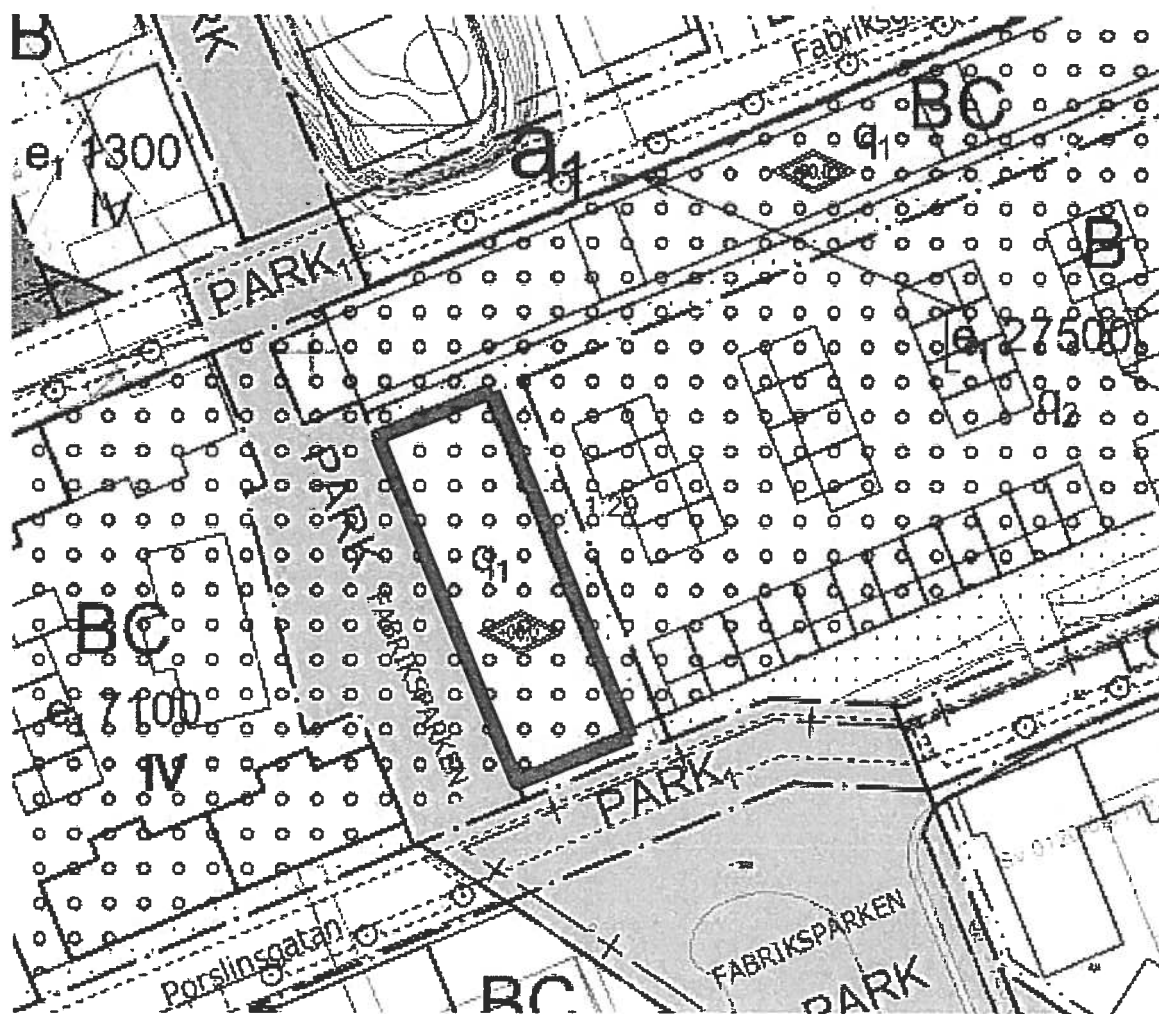


Del av fastigheten Gustavsberg 1:29, benämnd Kajen,
vilken skall överlätas till Kommunen



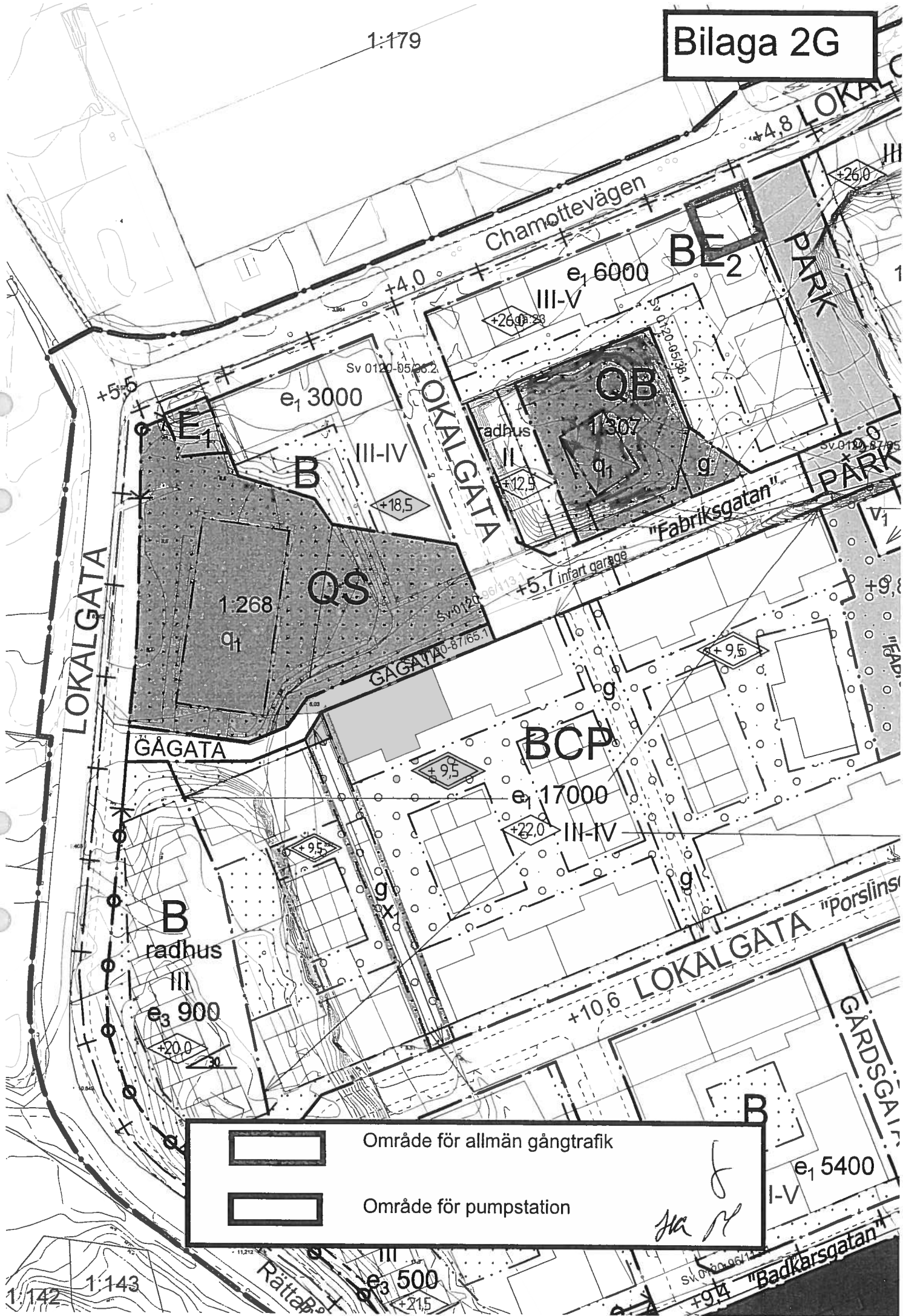
F



H/ha



Befintlig byggnad inom vilken lokal skall överlåtas till kommunen

[Handwritten signature]



	Område för allmän gångtrafik
	Område för pumpstation

Handwritten signature

Gemensamma anläggningar inom Framtidens Gustavsberg

Gator och belysning

Gustavsbergsvägen
Idrottsvägen
Värmdövägen med förlängning
Ombyggnad gata väster om kyrkan
Blekängsvägen
Aspviksvägen/Skeviksvägen

Trafikplatser

4 stycken cirkulationsplatser

Gång- och cykelvägar

Gc-väg norr om Farstaviken
Gc-väg till Munkmora

Flyttning bef ledningar

Park och torg

Platsbildning Villagatan-Gustavsbergsvägen
Centrala parken / skulpturpark
Överdäckning av Farstaviken
Grönstråk Strandvik (Strandparken)
Brygganläggning

Marklösen och fastighetsbildning

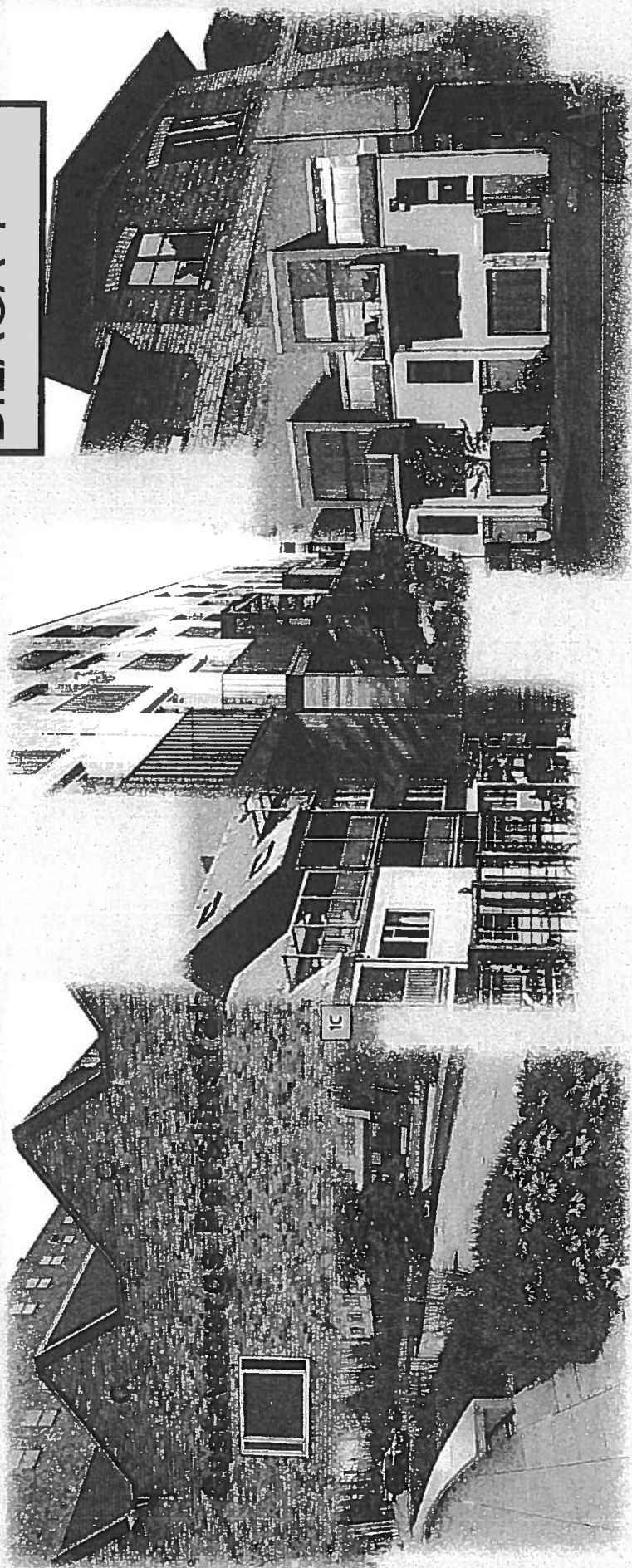
Markföreningar

Arkeologi

Projektledning, planering och genomförande

F M
Ma

BILAGA 4



Detaljplan för

Fabriksstaden, Gustavsberg 1:29 m fl fastigheter

Värmdö kommun

Planbeskrivning bilaga 1
Gestaltungsanvisningar



VÄRMDÖ KOMMUN

f
JOK R

INLEDNING

Gestaltningssprogrammet utgör en del av detaljplan för Fabrikstaden, Gustavsberg 1:29 m fl. Det är en bilaga till exploateringsavtalet och är kopplat till detaljplanen genom en hänvisande planbestämmelse.

Avsikten med att upprätta ett gestaltningssprogram är att kommunen och byggherrarna gemensamt ska formulera bärande gestaltningssidéer och medel för att uppnå dessa så att genomförandeprocessen, det vill säga bygglovgivning, projektering och uppförande ska kunna underlättas. Gestaltningssprogrammet tydliggör exploaterarnas och kommunens intentioner avseende estetik och kvalitet.

Gestaltningssprogrammet ska:

- Tydliggöra principerna för utformningen av områdets utemiljö
- Vara ett stöd vid projekteringen av områdets utemiljö
- Ge vägledning vid bygglov för ny bebyggelse och ombyggnad av befintlig bebyggelse.

MEDVERKANDE

I avsnittet Gestaltning har följande konsulter medverkat:

Illustrationer utemiljö, Fabriksparken

ÅWL Arkitekter genom Sara Revström och Sylvia Rodebäck

Illustrationer Gustavsbergs allé

Tyréns genom Ylva Johansson

Illustrationer gatunätet inom Fabrikstaden

Scheiwiler Svensson Arkitektkontor genom Björn Åström och Lena Sjöberg-Nilsson

Belysning

Sweco genom Anna Waernborg

Sammanställning, redaktion

WSP Stadsutveckling genom Eva Nyberg-Björklund

f
Ma H

STADBYGGNADSUPPGIFTEN

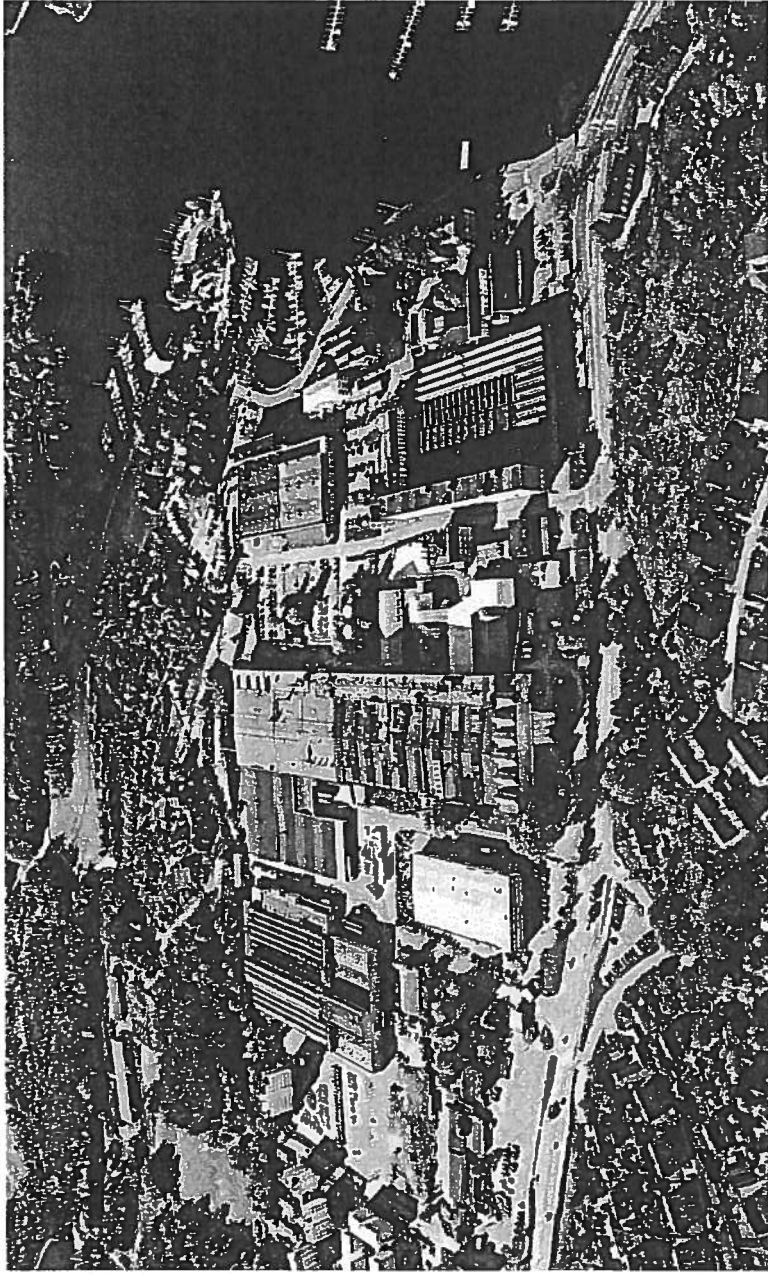
Fabriksområdet är en del av Gustavsberg som hittills varit stängt från övriga samhället. Tillträde har skett under arbetstid och då genom fabriksportarna. Området har varit omgärdat av stängsel och har man inte haft ärende hit har man inte heller vetat hur det ser ut innanför stängslet. Ändå har en stor del av befolkningen vistats här genom sitt arbete och många Gustavsbergsbor vet hur där ser ut.

Nu öppnas portarna och stängslet tas bort. En ny stadsdel med fabriksens miljö som signum skall formos. Stadsbyggnadsuppgiften blir att öppna området och låta det bli ett tillskott till hela Gustavsberg. De kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna skall nyttjas för bostäder och verksamheter på ett sätt som lyfter fram industriarkitekturen från 1900-talets senare del. Kvarvarande verksamheter ska kunna fortsätta att bedrivas med viss anpassning även om bostadsbebyggelse kommer till i kvarteren bredvid.

Områdets struktur med bebyggelse kring gator i öst-västlig riktning ska bevaras och vara tydligt avläsbar i framtiden.

Tillgängligheten poängteras genom ett genomgående parkstråk i nord-sydlig riktning som utformas för alla åldersgrupper. Gustavsberg knyts samman.

Möjligheter till snabba och bekväma kollektivtrafikförbindelser till Stockholm och till övriga kommunen skall ges.



Områdets struktur med bebyggelse kring gator i öst-västlig riktning ska bevaras.

f

Ma

3

11

GATURUMMETS GESTALTNING

Gustavsbergs allé

Gustavsbergsvägens avsnitt mellan Charlottendal och Skärgårdsvägen ingår i projektet Framtidens Gustavsberg och ett samordnat gestaltungsarbete pågår. Gustavsbergsvägen kallas i projektet Gustavsbergs allé. I detta gestaltungsprogram behandlas endast sträckan Industrivägen - Chamottevägen.

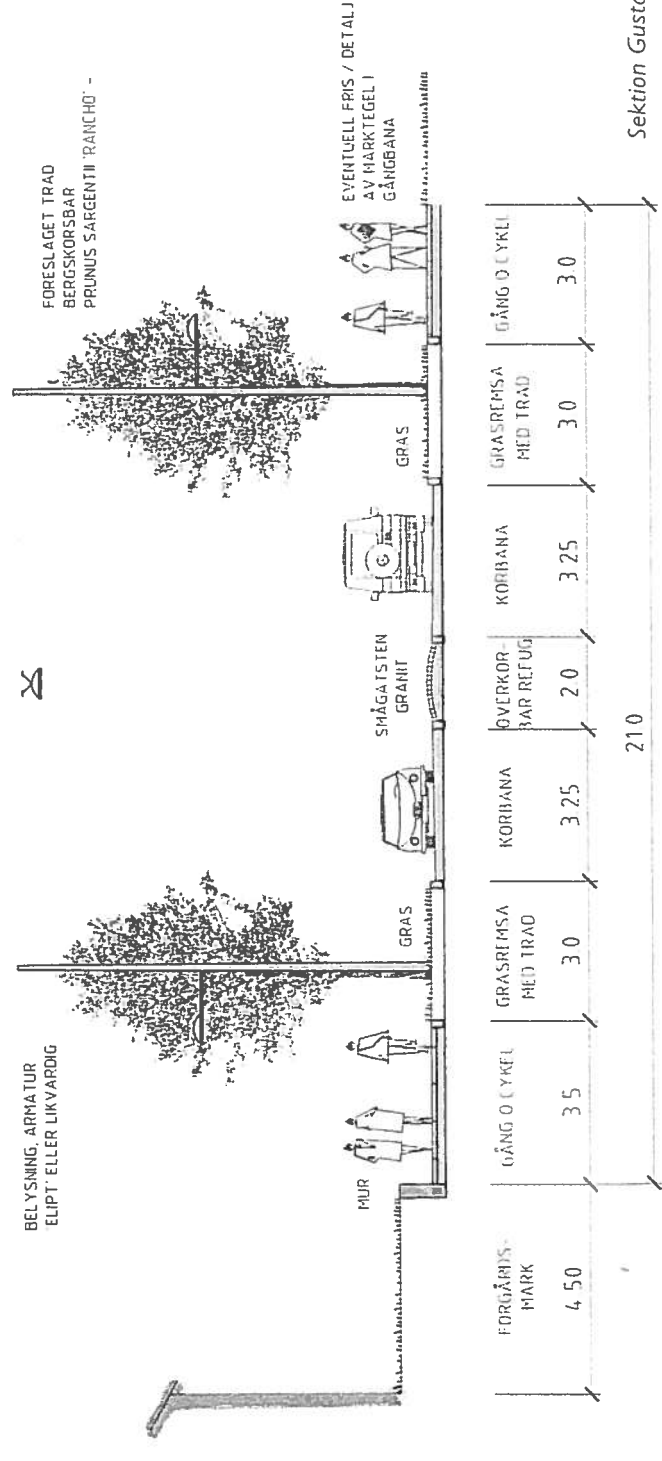
Gatusektion

Den föreslagna utformningen baseras på att högsta tillåtna hastigheten är 40 km/tim. För att åstadkomma en stadsmässig gata och för att minska Gustavsbergsvägens barriäreffekt har en smal och jämbred gatusektion eftersträvat. Gatan förses med en mittremsa på två meter som syftar till att visuellt minska körytan. Gång- och cykelpassager längs Gustavsbergs allé utformas som oreglerade övergångsställen.

- Sektionen är jämbred längs hela sträckan. Det skapar stadsmässighet och ger flexibilitet avseende t ex hållplatser och korsningsplaceringar.
- Dubbelsidiga och dubbelriktade gång- och cykelbanor ger en god standard för gående och cyklister och minskar behovet att korsa gatan.
- Trädplantering med bergskörbär, cc ca 12 m och belysning i gräsytor på båda sidor om gatan. Planteringen ger gott om utrymme för snöupplag. Bortforsling av snö bör därför inte vara nödvändig snörika vintrar.

- Busshållplatser längs rak körbanekant utan bussficka. Personbilar kan mötas med god utrymmesstandard utanför buss vid hållplats. Personbil – lastbil kan mötas med något lägre utrymmesstandard.
- Förgårdsmark mellan gång- och cykelbana och ny bebyggelse. (Kan fungera som reservat för eventuellt framtida kollektivtrafikfält)
- Överkörningsbar mittremsa av smågatssten.
- Kantstenar utförs i granit och förslagsvis läggs en fris / detalj av marktegel eller betongplattor i ytterkant av trottoar.

Detaljutformningen av mittremsan är viktigt för framtida drift- och underhållskostnader. Remsan bör utformas så att snöröjningen inte försväras mer än nödvändigt.



Sektion Gustavsbergs allé

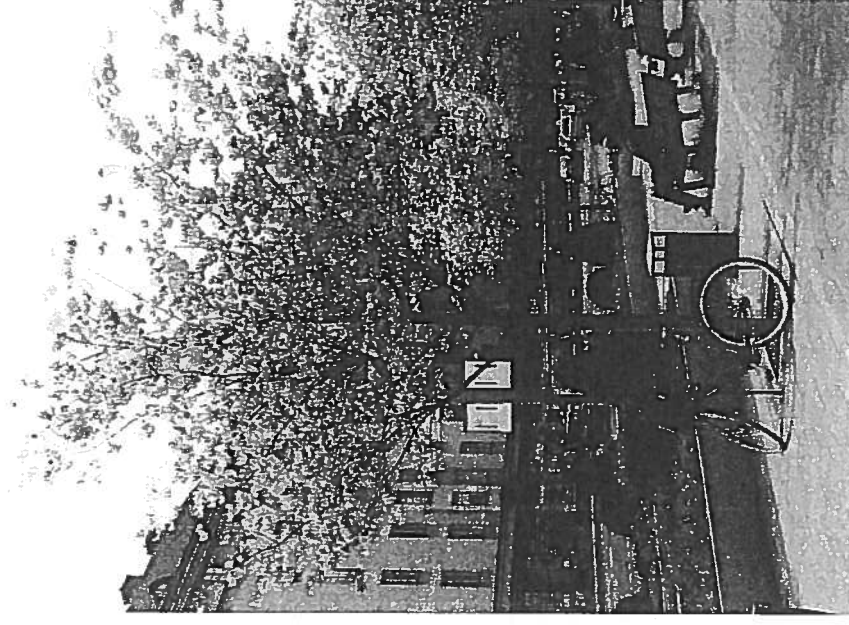
Handwritten signature and initials.

Gestaltning, växtmaterial

I framtiden kan vägen förstärkas med ett busskörfält i vardera riktning. Denna yta skulle i så fall kunna tas från förgårdsmar-ken eller så kan en trädrad utgå.

Utmed sträckan föreslås alléträd: bergskörsbär, Prunus sargentii 'Rancho', som är ett relativt smalkronigt träd som blir ca 8-10m högt. Det blommar med ljusa rosa blommor i maj samt får en vacker röd höstfärg. Jämfört med rödeken, som återfinns på sträckan Värmdö marknad till Idrottsvägen, är bergskörsbär ett mindre träd med ett mer samlat växtsätt, vilket passar den stadsmässiga karaktären. Vårblomningen och den fina höstfärgen ger en kvalitet till gaturummet. Skiljerem- san mellan gång- och cykelbana och vägbanan byter också ma- terial från stenkross till gräs, vilket förstärker den förändrade karaktären. Mittremsan på gatan beläggs med smågatsten och kantstenar utförs i granit.

För att ytterligare påvisa att man kommer in i ett mer stads- mässigt gaturum föreslås att de fyra rondellerna får en enkel men genomtänkt gestaltning som upplevs stadsmässig. För att betona rondellen vid Idrottsvägen som ska fungera som port till centrala Gustavsberg, ges denna lite extra karaktär gestaltsmässigt. Förslagsvis kan man knyta an till den indu- strikaraktär som finns i området genom en robust gestaltning med tex markegel som detaljer i gång- och cykelbana och/ eller i rondellerna.



Föreslaget alléträd: Prunus sargentii, "Rancho"

S

Ma

A

Belysning

Gustavsbergsvägen vars planerade sektion har dubbelsidig trädallé med gång- och cykelväg utanför respektive trädrad behöver dubbelsidig belysning för att försörja ytorna för GC-trafik, men också för att klara bilvägssektionen.

Stolphöjden ska inte överskrida 8 meter; separat arm för GC-belysningsarmatur på en lägre höjd, 4-5 m, ska användas. Stolparna ska placeras i samma linje som respektive trädrad.

Beroende på trädart och planteringsavstånd, kan det bli svårt att få ut ljuset på körbanan, även gc-vägen kan skuggas om stamhöjden är låg i förhållande till armaturerna. För att slippa långa armar på stolparna och för att man ska kunna placera stolparna närmare träd kan linspända armaturer väljas. Linnorna får då fästas på linspännstolpar. (Dessa kan ha en något högre höjd än 8 m.)

Stolpar (både linspännstolpar samt vanliga stolpar) finns i koniskt såväl som avtrappat utförande. Koniska stolpar upplevs generellt något smäckrare och bör därför användas.

Armar bör vara enkla och raka i sitt utförande, dels för att passa in i den karaktär som området har, och dels för att ornamenterade armar snabbare känns daterade och kan vara svårare att ersätta vid skada, vilket är en nackdel ur ett drifts- och underhållsperspektiv.

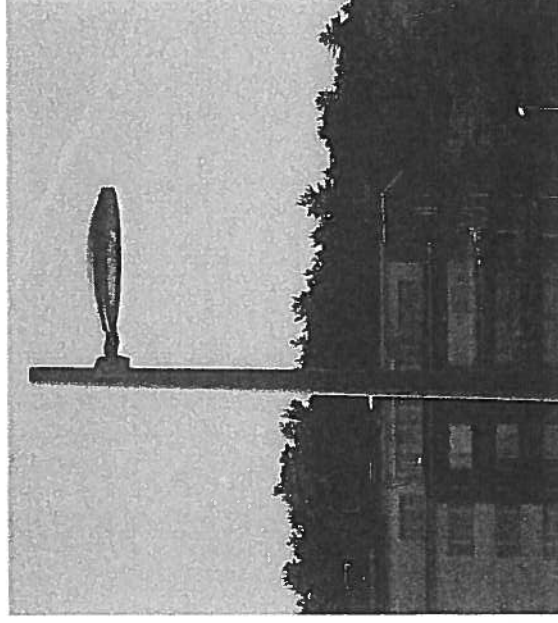
Stolpar och armar bör lackas eller termoplastas, i samma kulör som övrigt gatumblemang (en grå kulör).

Ljuset ska ha god färgåtergivning förmåga (minst Ra 80 eller motsvarande) och en färgtemperatur mellan 2800-3500K, vilket motsvarar ett varmvitt-vitt ljus. Ljuskällan ska vara driftsäker och energisnål, och åldras utan att ljuskvaliteterna avsevärt försämrats. Tankbara alternativ kan vara keramisk metallhalogen longlife, eller en standardiserad och utbytbar LED-produkt, typ Philips Fortimo, sen det säkerställts att den bibehåller ljuskvaliteterna även när den har åldrats.

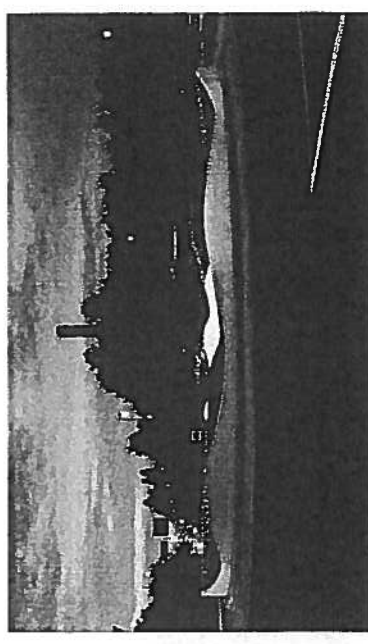
Effektreducering av ljuset vissa tider skulle kunna vara lämpligt på större bilvägar där biltrafiken är den dimensionerande faktorn. Eftersom det i dagsläget har visat sig svårt att dimra urladdningslampor som metallhalogen utan bieffekter, och man på sikt tror att LED-tekniken kommer att dominera även gatubelysningen, kan extra tomrör förläggas i samband med anläggningen som senare vid ett tekniskifte kan användas för signalkablar.

En planglasarmaturfamilj med ett passande formspråk ska användas inom området. Armaturfamiljen ska medge såväl armontage som linspännmontage, och lämpa sig för upphängning inom hela spannet 4-8 m. Det kan till exempel vara Eclatec "Elipt" eller Louis Poulsen "Icon" eller likvärdig.

De platser som lämpar sig för effektbelysning inom gatuområdet är rondeller eller korsningar, beroende på utformning. Belysningen ska i så fall understryka rondellens/korsningens arkitektur och får inte vara bländande för trafikanterna.



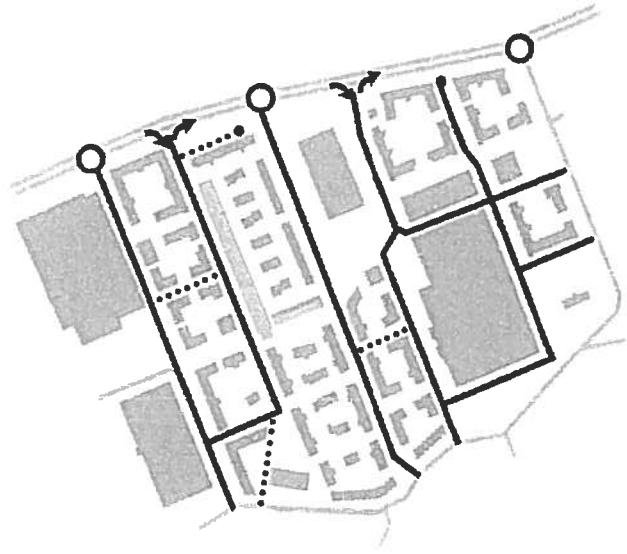
Exempel på armatur, Eclatec Elipt, planglasarmatur med vägoptik



Exempel effektbelysning i rondell

Gatunätet inom Fabriksstaden

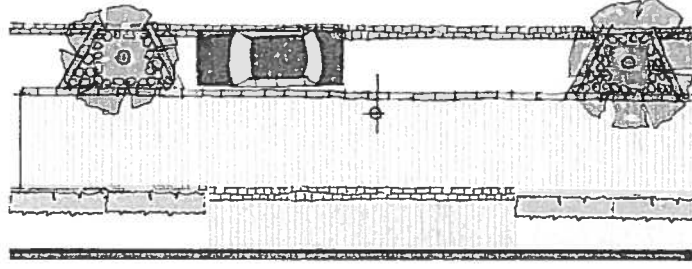
Trafikförsvärningen sker huvudsakligen i östvästlig riktning och fyra "huvudgator" (på plankartan angivet som lokalgator) anger riktningarna för såväl trafik som genomblickar i området. Huvudgatorna poängteras genom sin bredd, utformning och trädplanteringar. De kompletteras av "gränder"; trånga gaturum där biltrafik och gående samsas på samma yta.



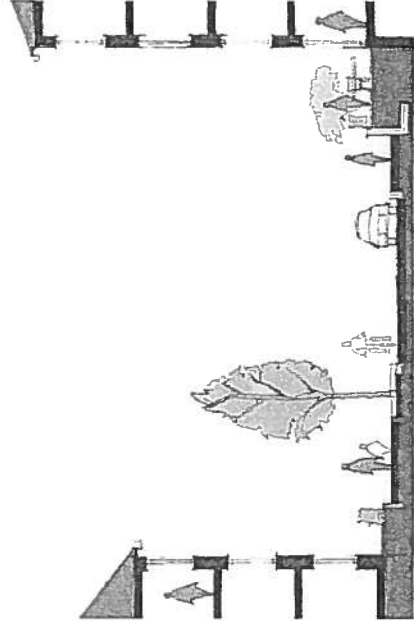
Huvudgator och gränder (Bild bytes)

Utformning av huvudgator

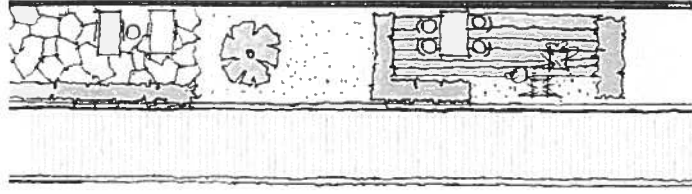
Gatorna kantas på den södra sidan av träd vilka sätts i planteringsytor med ett c-c på 15 m, med kantstensparkering där emellan. Gångbanor finns på gatornas båda sidor, med en rad av belysningsstolpar placerade på träsidan. Trottoarer och kantstensparkering beläggs med betongplattor, medan körbanor asfalteras. Samtliga kantstenar i fabriksområdet ska vara av granit.



Utformning huvudgata



Sektion huvudgata



←

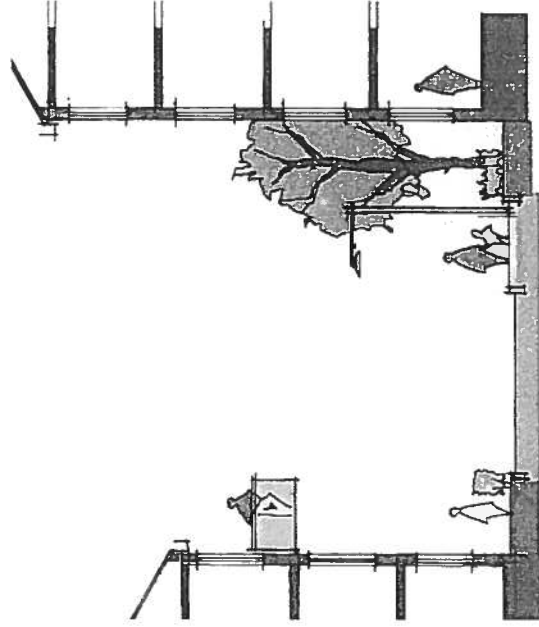
Utformning gränder

Gränder är körbara gångvägar av lägre dignitet. Gränderna går huvudsakligen i nord/sydlig riktning. Gränderna fungerar som "shared spaces" dvs gående och bilister delar utrymmet.

Gränden ska ges en riktningsförskjutning för att minska farten och öka uppmärksamheten. Gränden når man via ett farthinder i dess början och slut.

Gränden ska ha:

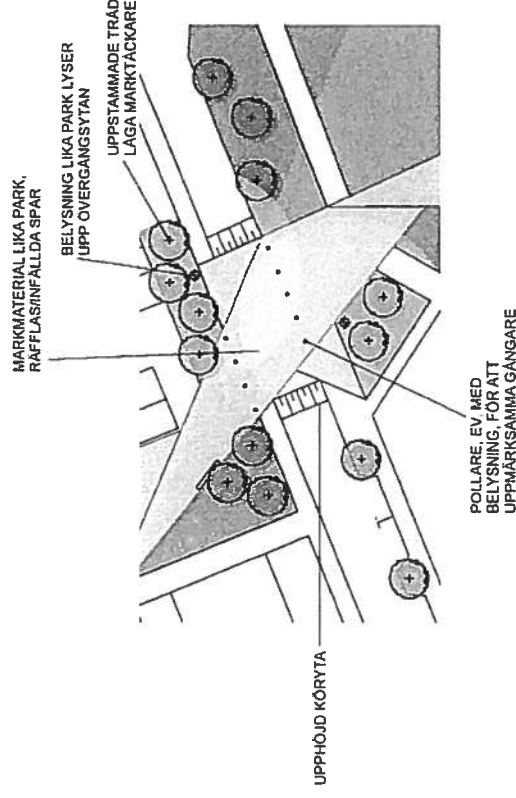
- Kantstenar av granit
- Köryta av asfalt
- Markering av gatan vid t.ex riktningsförändring.



Sektion gränd

Övergångar gata/park

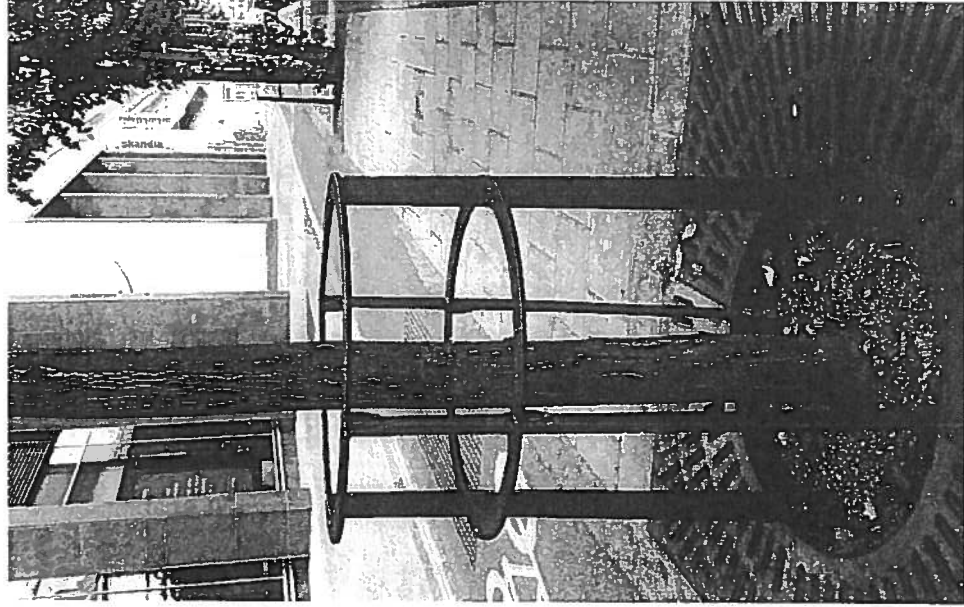
Vid några platser korsar parken gatunätet. Här ska parken råda över gatorna, gående och cyklister ska råda över biltrafik. Flera åtgärder krävs för att göra övergångarna säkra och tillgängliga. De ska vara upphöjda och göras taktila. Övergångarna belyses särskilt och god sikt ska råda, träd ska vara uppstamade och undervegetationen låg. För att bromsa upp rörelserna från parken kan pollare placeras just innan övergången. Dessa ska dock placeras med ett avstånd som möjliggör framkomlighet för räddningsfordon. Stor omsorg ska läggas i utformningen av övergångsytorna.



Utformning gränd

Utformning övergång gata/park

Markmaterial, utrustning
Runt träden placeras stamskydd, till exempel JOM 510108
från Järn i offentlig miljö.



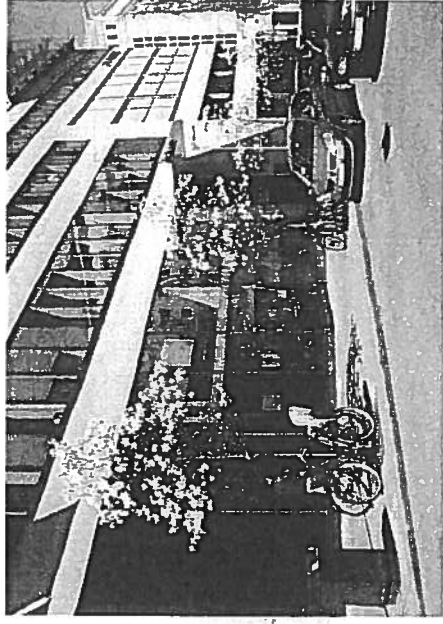
JOM stamskydd 510108, Järn i offentlig miljö

Möbler, skräpkorgar, cykelställ, belysningsstolpar och annan utrustning av metall ska lackeras i en karaktäristisk kulör som ska vara samma inom hela fabriksområdet, exempelvis oxidröd RAL 3009. Utrustning och möbler ska vara av en enkel men formstark design.

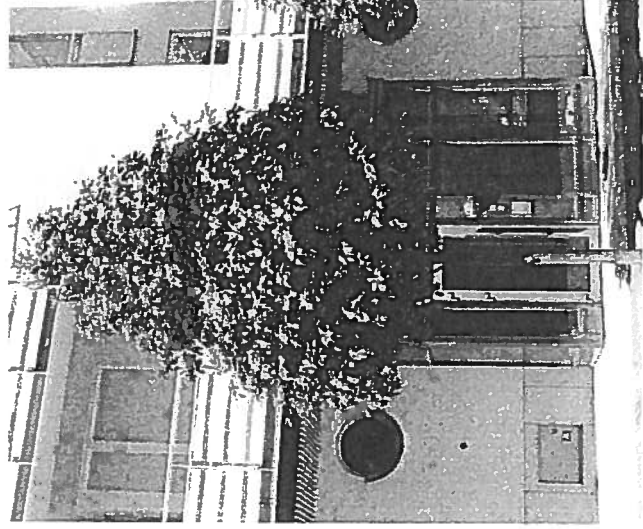


Bänk Vilette

Fabriksområdets gator ska på ena sidan kantas av träd. Det ska vara ett robust träd med friskt bladverk som tål gatumiljö, med en storlek anpassad till den omgivande bebyggelsens skala. Som stomträd kan exempelvis silveroxel användas. Intill byggnader i större skala, såsom Badkarsfabriken, kan större träd som robinia eller lönn 'Cleveland' användas. I de mindre tvärgående gaturummen, gränderna, och på andra mindre platser planteras blommande träd av mindre storlek, exempelvis magnolia eller prydnadskörbär. Samtliga träd ska ha högstam, med stamomfång på minst 20-25 cm för de större och 18-20 cm för de mindre. Träd med E-plantestatus ska användas där det finns för arten. För att ge gatuträden optimala växtbetingelser placeras de i en planteringsyta av marktäckare, tex. waldsteinia eller näva.



Japansk magnolia



Silveroxel

f
AKA H

Belysning

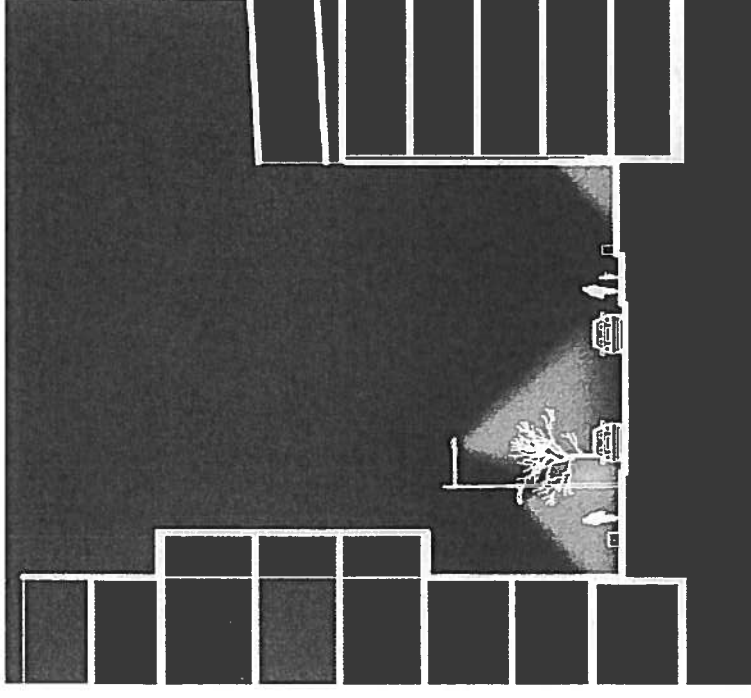
Samma armaturfamilj, stolpmodell och färgsättning som på Gustavsbergs allé ska användas på lokalgatorna. Upphängningsätt, armlängd, stolphöjd och lampeffekt (W) kan däremot skilja eftersom lokalgatorna har lägre ljusbehov och annan utformning än Gustavsbergs allé.

Lokalgatornas sektioner skiljer sig åt, men så långt som möjligt (utan att belysningens funktion blir försämrad) bör man försöka hålla sig till en huvudsaklig belysningsprincip. Stolphöjden ska inte överstiga 8 m och helst vara lägre. Stolpe föreslås placeras ca en halvmetr från trottoarkant på parkeringsidan, och förses med en arm ut mot körbanorna och en mindre arm lägre ner (ca 4-5m) på stolpen in mot gångbanan. På så sätt säkerställer man att en gångbana per lokalgata har en bra belysning.

Längs gränderna vars sektion skiljer sig helt från lokalgatorna, ska det finnas möjlighet att fästa armaturerna på arm i fasaderna.



Exempel armatur: Targetti-Poulsen Icon



Sektion, huvudgata

f

Ma

PL

FABRIKSPARKENS UTFORMNING

Genom hela området löper Fabriksparken som erbjuder ett skyddat och lugnt promenadstråk med aktiviteter för alla åldrar. Ytor för lek varvas med blomstrande platser för vila och här skapas många möjligheter till möten. Det ska även gå att cykla i parkstråket, men det sker på de gåendes villkor. Parkens mått varierar efter sträckan, men hålls samman genom en stark utformning och enhetliga material. De kringliggande bostädernas grönskande förgårdsmark breddar parkrummet och ger ytterligare liv åt stråket.

Parkstråket delas in i avsnitt, där de smalare delarna benämns Stråk, det bredaste partiet Parken och en underbyggd, mer hårdgjord del Torget.

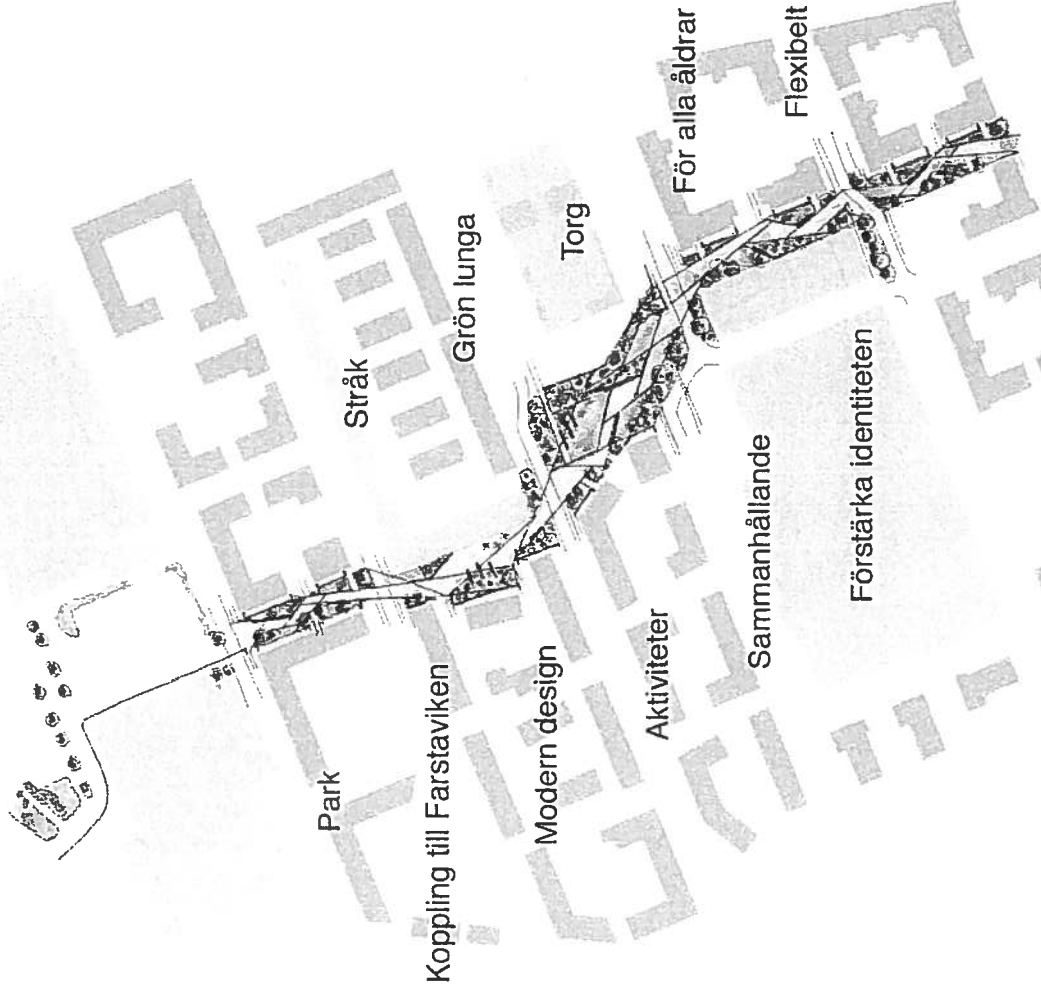
Markmaterial

Kreativitet, flexibilitet och modernitet ska genomsyra valet av material i parken. Markbeläggningen ska möjliggöra olika typer av aktivitet, vara tillgänglig och ha ett estetiskt värde. Den utgörs av en stomme i tre delar: mitt i promenadstråket finns ett hårdgjort stråk av platsbyten betong, med ett infällt mönster som både sätter gångstråkets form och kan utnyttjas till att skapa funktioner av olika slag. Det hårdgjorda stråkets bredd är aldrig smalare än tre meter, men utformas som en serie av ytor istället för en gångväg. På aktivitets- och lektyor angränsande till betongytan läggs kulört gummiastfalt som gluts på plats. Gummiastfalt och betong kompletteras av sammanhängande gräsytor som utgör den tredje delen av parkens golv.

På flera platser kantas parken av upphöjda uteplatser som vänder sig ut mot parkrummet. Murarna som här möter parken ska utformas med stor omsorg och ha någon form av inslag av Gustavsbergs keramiska historia, där Gustavsbergsblått NCS S 4050-R80B är ett inslag.

För utformning av övergångar park/gator se "Gaturummets gestaltning"

FABRIKSPARKEN



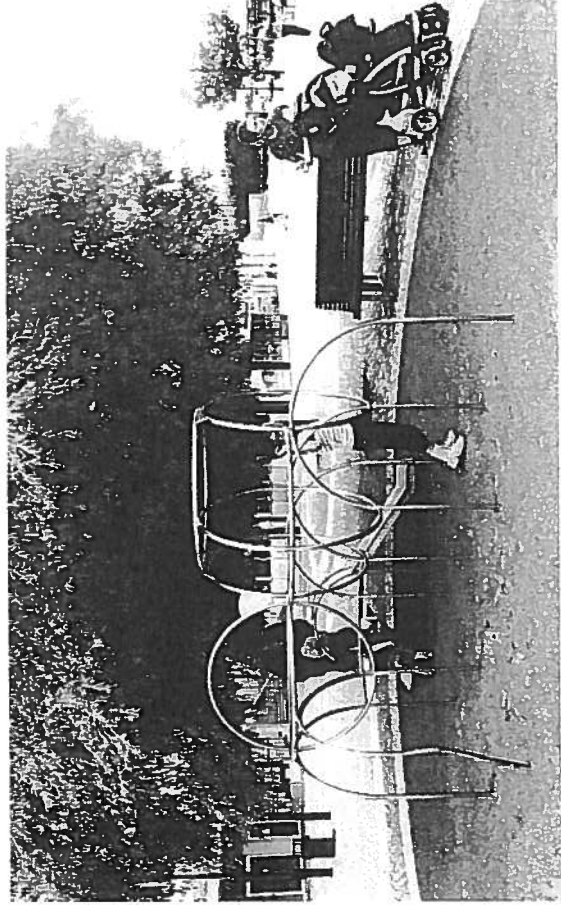
Fabriksparken binder samman Fabrikssstaden

Lek och aktiviteter

I parken ska finnas plats för olika typer av lek och aktiviteter för alla åldrar. Aktivitetsytorna ska finnas som en sekvens genom hela parken och gärna kunna utnyttjas på flera olika sätt. Ytorna ska vara integrerade med varandra och med lugnare sitytor för att också fungera som mötesplatser.

Lektytor med särskild lekutrustning ska präglas av fantasi, experimentlusta och tala till flera av människans sinnen.

Lekutrustningen ska vara en del av samma formspråk som övriga parken; inspirerande och roligt för barnen, nyskapande, gediget och vackert att se på. Den ska kännas som en del i parkens helhet och passa in i karaktär och material. Lekytorna får gärna utformas i samarbete med en konstnär. Ett exempel på lekutrustning som både har ett skönhetsvärde och ett högt lekvärde är Ingegerd Harvards lekskulpturer:

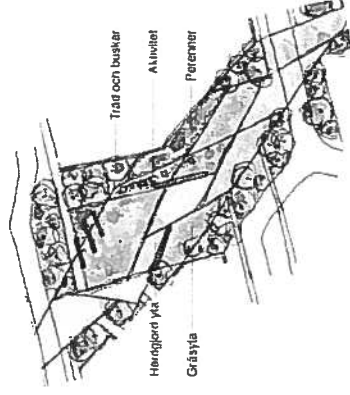
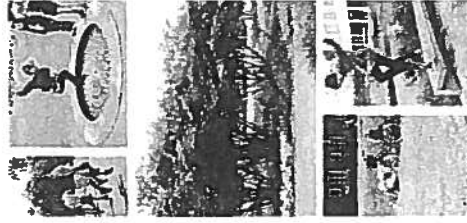


Exempel lekskulptur

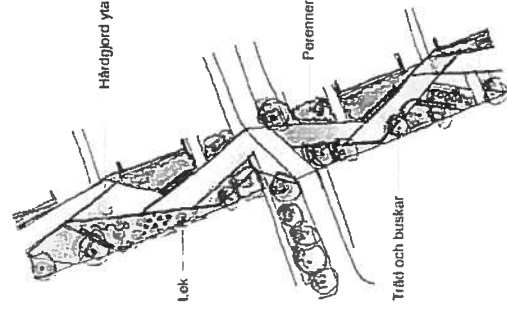
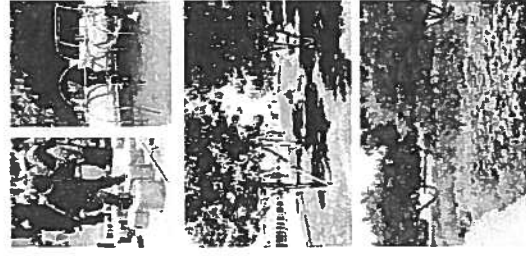
Utrustning

Fabriksparkens utrustning ska vara lekfull och mångsidig, men gedigen och av god kvalitet. Formspråket ska vara industriellt, kraftfullt och gediget och samtidigt enkelt, lätt samt och kontrastera vackert mot grönskan. Parken ska genom sin möblering göra det möjligt för människor att mötas, vistas och ska kunna användas av alla på olika sätt. Möbler ska gärna fungera både som sittplats och som "lekutrustning", såsom bänken Villette från Escofet.

PARKEN



STRÅK



Exempel lekskulptur

Växtmaterial

Fabriksparkens växtlighet ska genomgående vara grönskande och frodig. Den ska vara områdets lunga och gröna nav. Det ska finnas träd, blomstrande planteringar och gräsytor i avgränsade ytor som följer parkens formspråk och som skapar skilda rum för olika aktiviteter. Undanskymda platser och buskage som skymmer sikt ska undvikas, det ska vara genomskiktligt och öppet för att skapa en trygg miljö. Därför används främst uppstamade träd och buskar, tillsammans med perenner och låga buskar, som skapar rumsindelningen. I parkens växtmaterial finns en röd tråd i form av vissa karaktärsträd och buskar som återkommer, men parkens skiftande karaktär avspeglas också i växtvalet.

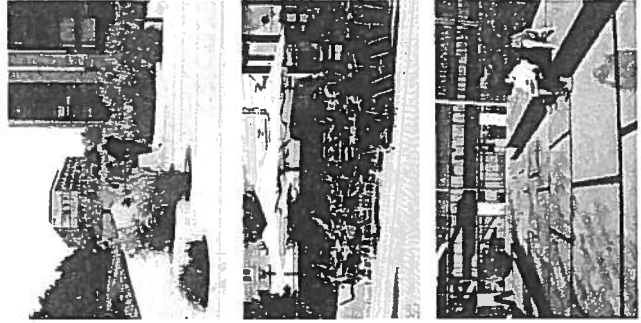
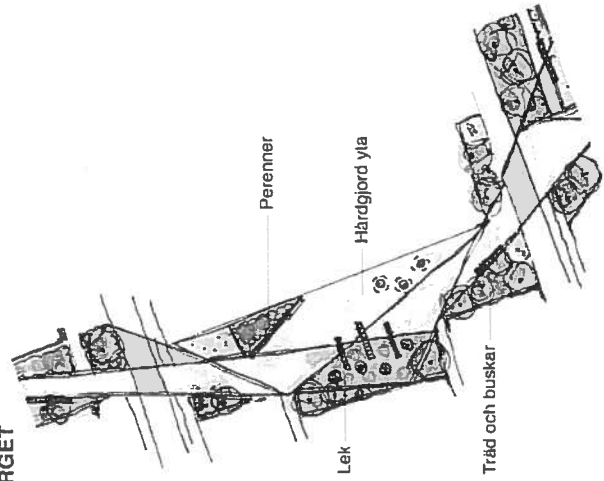
I de smalare delarna, "Stråk", samverkar planteringarna med de närliggande husen. Här är växterna sammanhållna och arkitektoniska i sitt uttryck och skapar ett grönt rum tillsammans

med uteplatserna. De gröna väggarna förstärks med klätterväxter där detta är möjligt. Exempel på växtmaterial i stråken är bokhäckar, naverlönn och klätterhortensia. Där parkrummet öppnar upp sig och blir bredare, "Parken", finns plats för större lövträd med spännande karaktär som tillsammans bildar ett litet arboretum. Vanligare träd som silverlönn och prakthäggmispel blandas med mer exotiska arter som till exempel gleditsia och snödroppsträd, med underplantering av låga buskar som tuvsnöbär. Gräsytor och de hårdgjorda aktivitetsytor ramas in av fält med grönskande och blommande planteringar. I parkens fortsättning i riktning mot hamnen ligger "Torget". Här är parken underbyggd och mer hårdgjord med färre planteringar. Mindre prydnadsträd och perennnytor utgör smycken intill lektyor och sittplatser. Växterna är tåliga med tydlig karaktär, som exempelvis körsbär och lavendel.



Exempel planteringar i parken

TORGET



Exempel planteringar i parken

Gräns mot verkstaden

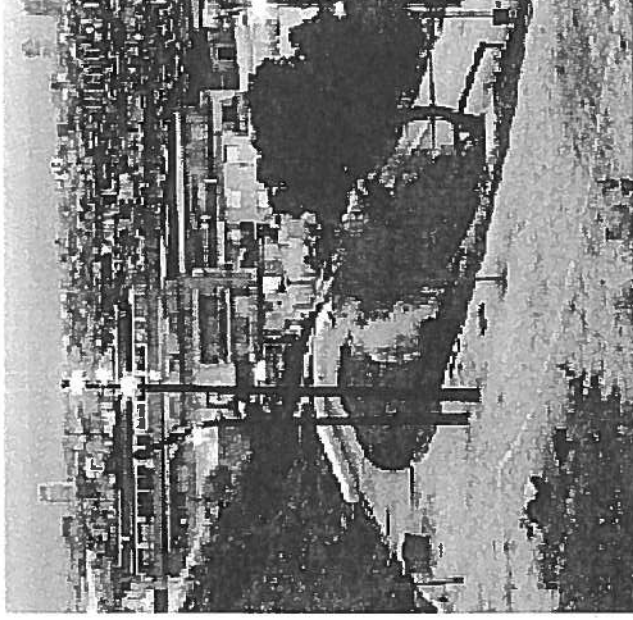
På östra sidan av det stora centrala parkrummet ligger idag en bilverkstad, vars tomt i en framtid kan komma att bebyggas med bostäder. I utformningen av de angränsande yorna ska hänsyn tas till en eventuell framtida ombyggnad, samtidigt som utformningen ska vara gedigen och ha ett skönhetsvärde. Då en nivåskillnad råder idag anläggs en stödmur i betong mot bilverkstaden. Mot parken, ovanpå och framför muren anläggs ett plank som målas i områdets signumkulör.

Belysning

Gångstråket kommer att ha en varierande bredd och riktning, något som belysningen bör anpassas efter, och därmed avvika från det generella förslaget som tas fram för projektet "Framtidens Gustavsberg". Eftersom ytan inte är tänkt som ett cykelstråk, är behovet av ett jämt ljus inte lika viktigt. Här kan man istället arbeta med stolpar med en särpräglad karaktär, för att understryka gestaltningen på platsen, med omsorgsfullt formgivna strålkastare som kan riktas åt olika håll. Stolplaceringen blir då friare, och man har goda möjligheter att skärma av ljuset med linser, raster och andra bländskydd, för att inte störa de omkringboende. Ljusstälningarna blir också mer skräddarsydd till platsen, se vidare under effektbelysning.

Effektbelysning kan ge en ökad möjlighet att läsa av en plats, känna igen sig och göra det lättare att orientera sig när det är mörkt. På rätt plats kan en bra effektbelysning också skapa och/eller lyfta fram arkitektoniska kvaliteter och öka trygghetsupplevelsen.

Effektbelysning i parkstråket, och på vissa husfasader är önskvärt. Belysningen ska utformas så att den inte blir störande, varken inifrån lägenheterna eller för de som vistas i området. Blinkande ljussken ska därför undvikas helt, likaså bör man vara försiktig med färgat ljus. Ljuset ska vara avbländat, och gärna indirekt. Ljusstämningen ska vara väl avvägd mot omgivningens ljusnivåer.



Exempel belysning i parken

Belysning av träd ska göras så att man tar hänsyn till trädets förmodade tillväxt. En omriktbar lösning är att rekommendera för unga träd. Hänsyn till årstidsväxlingar måste också göras. Belysningen får t ex inte plötsligt bli bländande för de boende när löven faller av. Den stomme av belysningslösning som föreslås genom Fabrikstadens parkstråk gör detta möjligt. Här finns också utrymme att använda sig av ett lekfullt ljus i form av till exempel Goboprojektioner på de generösa gångytorna på några utvalda platser längs stråket. Byggnadernas portbelysning, ljus inifrån glasade partier et cetera, fungerar också som ett slags fasadbelysning, och bör därför utformas omsorgsfullt.

Färgåtergivningsförmågan är särskilt viktig i parkmiljöerna. LED (ej för kallvitt), eller 35-50 W keramisk metallhalogen är exempel på lämpliga ljuskällor.

Samma krav på ljuskällans kvalitet ska gälla för park som för gata.



Exempel på effektbelysning (Goboprojektioner?)

BYGGNADSUTFORMNING

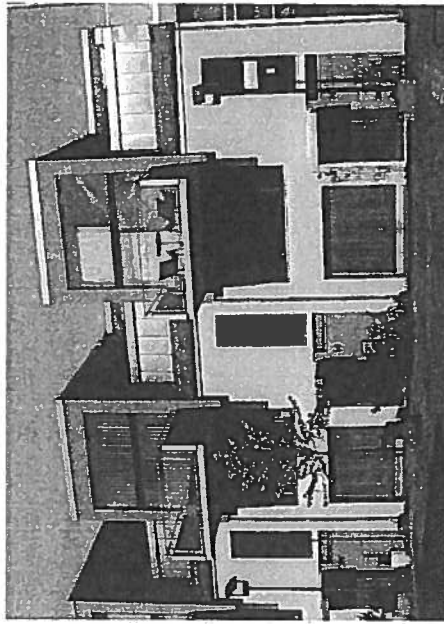
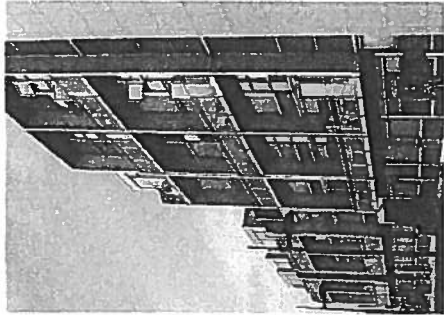
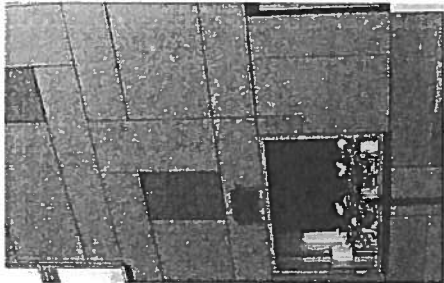
Tillkommande bebyggelse

Mot gata och park

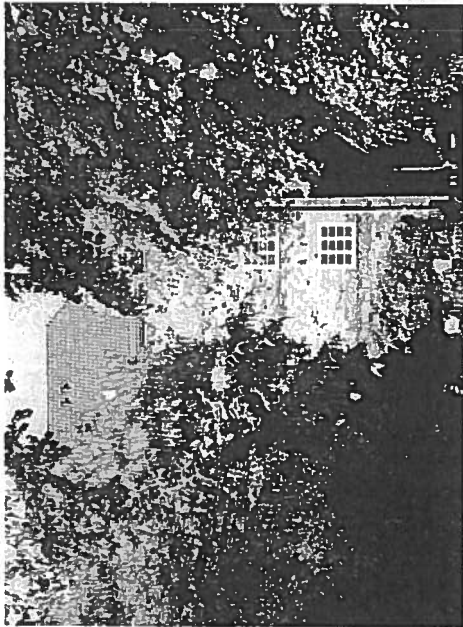
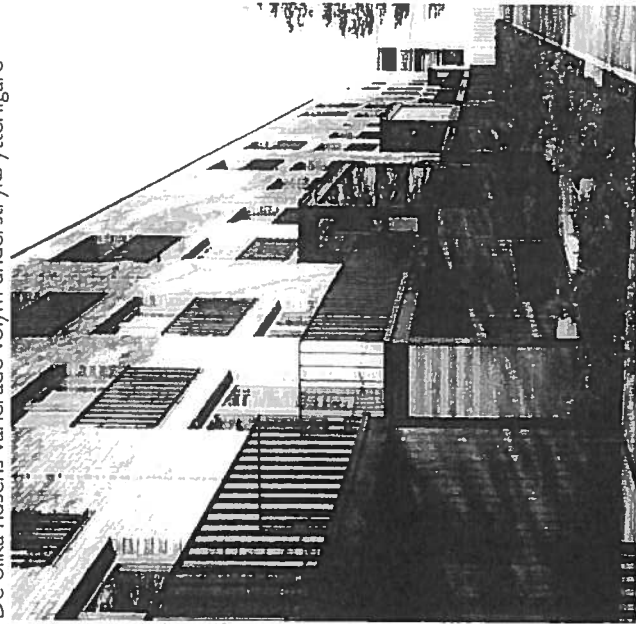
Ett genomgående tema för den nya bebyggelsen är enkelhet med utgångspunkt i den industrihistoria som skall genomsyra intrycket. Exempel på detta är enkla material som puts och tegel vilka sedan i enskilda detaljer kan förfinas. I fasaderna kan andra material dyka upp som skivmaterial, plåt och trä. Fasaderna ges varierade uttryck genom enstaka färgaccenter och komplement i form av burspråk och balkonger där andra material kan användas. Antal våningar ska varieras inom varje kvarter.

Entréer ges en tydlig och inbjudande karaktär genom att utformas ljusa och öppna. Skärmtak och en sittbänk kan komplettera intrycken.

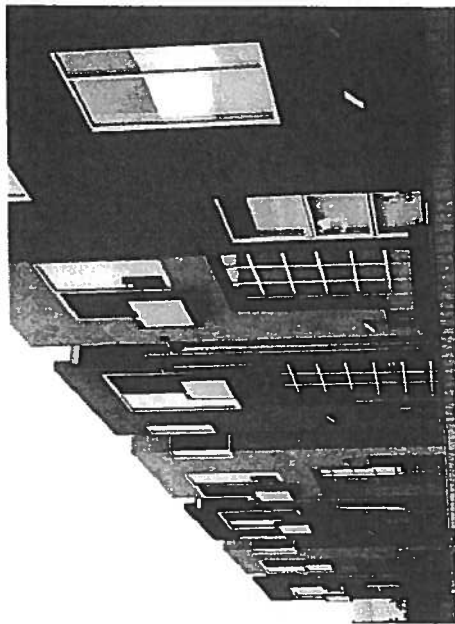
De olika husens varierade volym understryks ytterligare



Enskilda fasaddetaljer kan förfinas



Enkla material som puts och tegel används mot gatan



f
Hylla



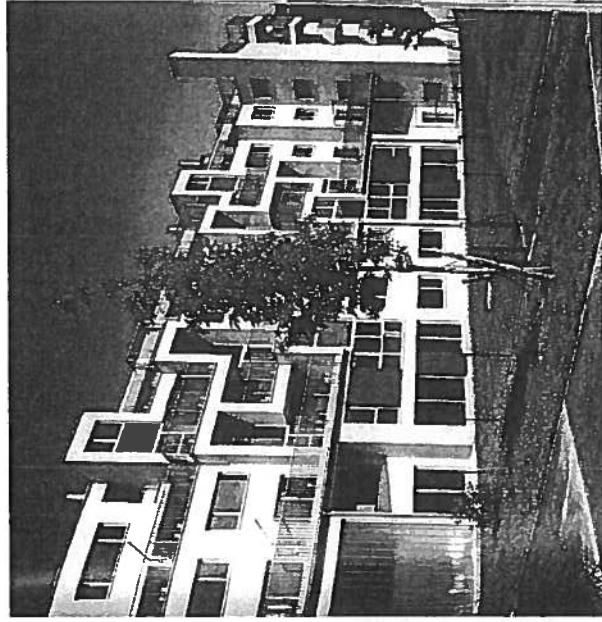
genom att takvinklar varieras och takmaterialen kan vara plåt eller tegel. I andra fall kan en indragen kungsvåning ge gatan en ny dimension.

Mot innergården

Fasader mot gårdsrum kan ges ett större spektrum att variera inom.

Materialval och färgval kan kontrastera mot gatans fasad. Genom inblickar kan detta bli ett varierat och spännande intryck.

Balkonger och burspråk förstärker intrycken.



Mot gårdarna kan materialval och färgval kontrastera mot gatans fasad



f
Bla

Bevarad kulturhistoriskt värdefull miljö

Sanitetsporslinsfabriken, (SPF) (klass I-III)

Hela anläggningen är i sin helhet kulturhistoriskt intressant genom sina utbyggnadsetapper som speglar fabriakens expansion under efterkrigstiden. Vid en gradering av de olika delarna är den äldsta delen från 1930-talet, som också är välbevarad exteriört, en av fabriksområdets mest värdefulla byggnader sedd ur en kulturhistorisk synvinkel (klass I). Det karaktäriseras av sin omfåttande volym, rena slätputsade ytor, långa fönsterband och ljuslanterninerna som framhäver byggnadsvolymernas stora och enkla geometriska former. Höghusdelen med betongelementfasader från 1960-talet utgör landmärke för Gustavsberg och har stor betydelse för fabriksområdets profil (klass II). Huset speglar väl 1960-talets modernism och har en medvetenhet i sin djärva utkravning mot norr och sina stora fönsterytor. Den södra sidan kännetecknas av en stram industriell slutenhet. Plåt- och betongkonstruktionerna bland annat för lagerhanteringen har dock låga kulturhistoriska och arkitektoniska värden.

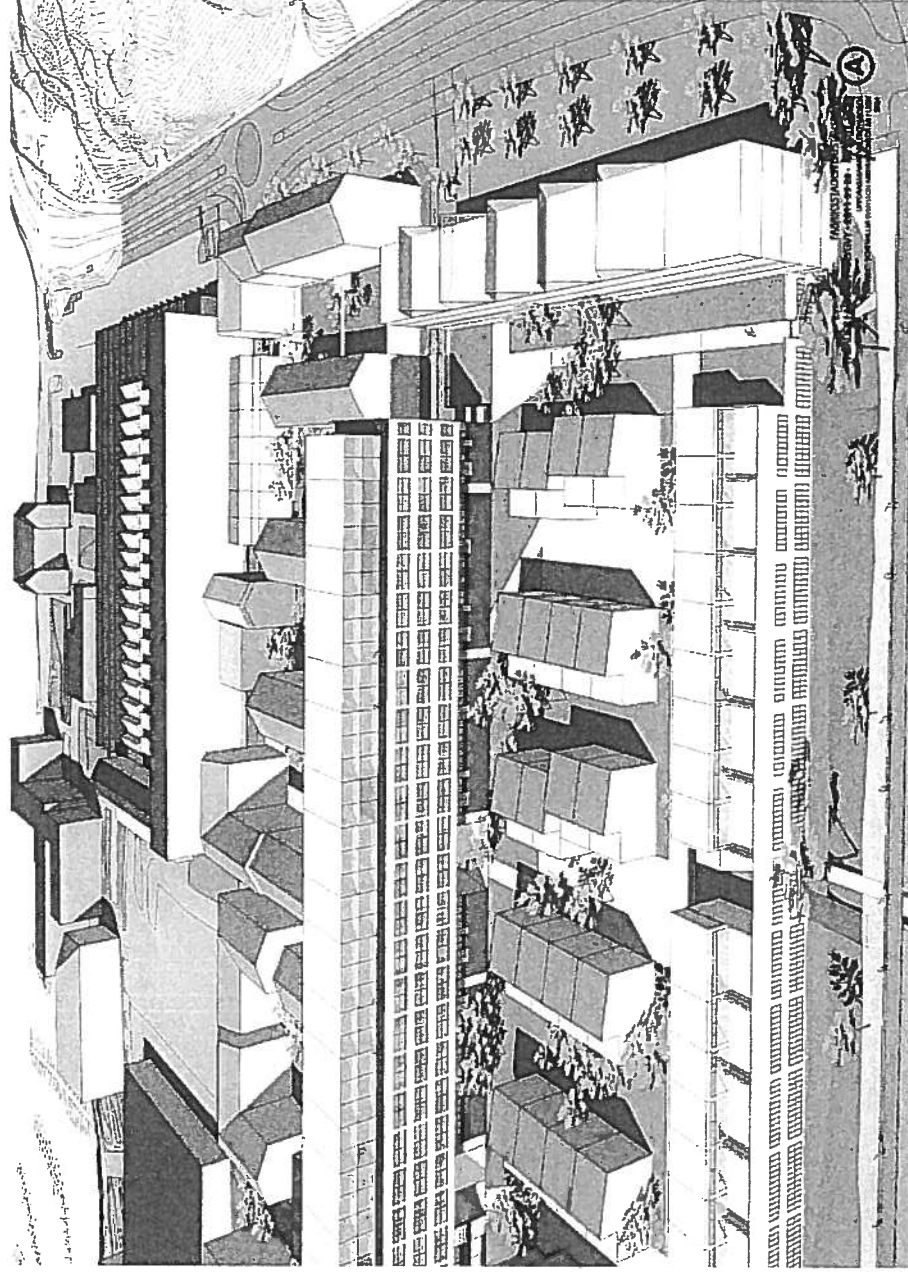
Byggnaden föreslås tas i anspråk för bostads- och centrumändamål och anpassas efter detta på ett sätt så att dess uttryck även fortsättningsvis ska kunna avläsas. Det innebär att det inryms bostäder med en relativt fri utformning i höghusdelen. I fabrikshallens inre nedre delar inryms parkeringsgarage. Lanterninerna föreslås tas bort med undantag för ett "skepp" i väster. Ovanpå garagedäcket byggs radhus i två våningar i de inre delarna ställda i samma riktning som lanterninerna. Radhusen mot den befintliga södra fasaden kommer att utföras i tre våningar, där den nedre våningen utgörs av den befintliga byggnadens övre plan.

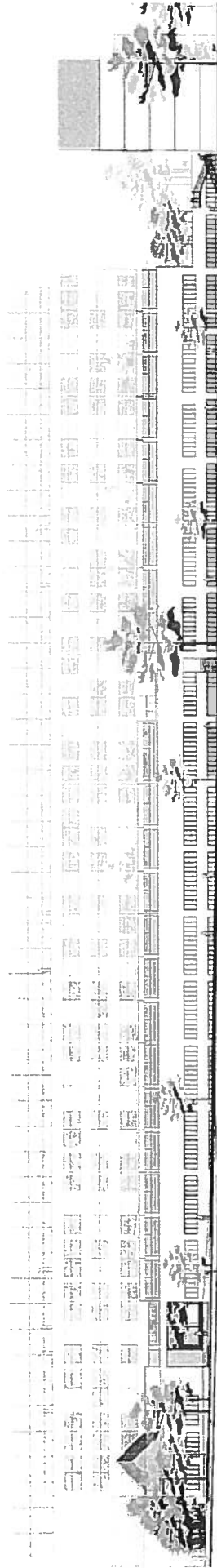
Befintlig silo rivs och ersätts av ett bostadshus med samma volym. Det flyttas dock cirka 15 meter österut.

De särdrag som ska bevaras är:

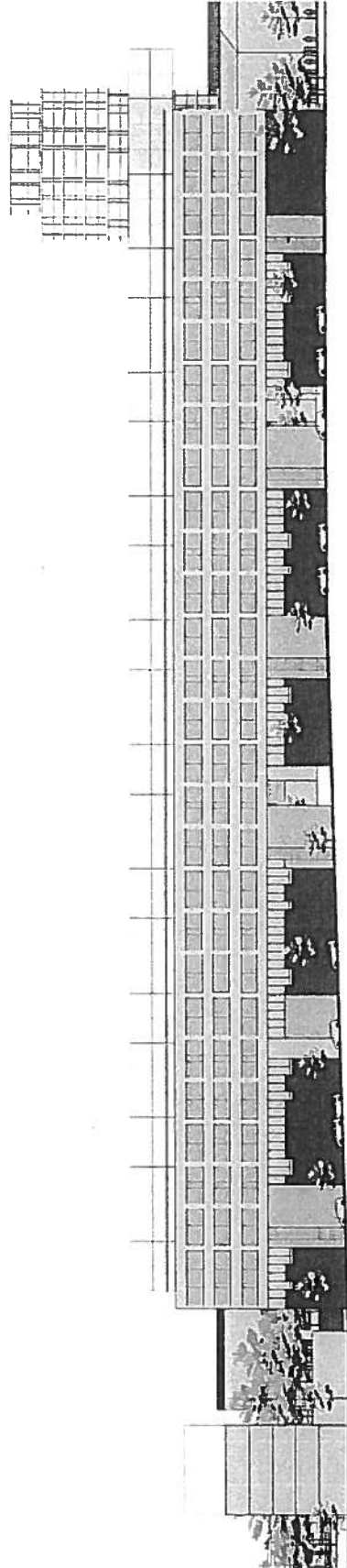
- Låghusdelens södra och västra fasad från 1930-talet med rena slätputsade ytor och långa fönsterband bevaras. Endast ett genombrött, cirka 10 meter brett genombrött tillåts i den södra fasadens västra del. Senare tillbyggnader kan tas bort och fasaden återställs i ursprungligt skick.

- En lanternin i nord-sydlig riktning bevaras.
- Höghusdelens betongelementfasader, samt fönsterband på den norra sidan bevaras. På den södra sidan utföras fönsterband lik den norra sidan. Byggnaden får byggas på i två våningar. Påbyggnaden ska ges ett eget och lätt uttryck.
- Utformning ska ske i huvudsak enligt nedanstående bilder och med medverkan av antikvarisk expertis.





ELEVATION MOT SODER



ELEVATION MOT NORR

f

Handwritten signature

Gula Porten, portvaktstuga (klass II)

Fabriksområdet har sedan 1800-talet haft portvaktstugor. Efter att KF hade tagit över 1937 till-kom vaktstugor till områdets nya delar. Idag återstår från KF-epoken endast Gula porten från 1970. Gula porten har en tidstypisk arkitektur av samma modernistiska märke som det samtida kontorshuset Glashuset i hamnen. Byggnaden föreslås bevaras och få en användning anpassad efter det kulturhistoriska värdet.

De särdrag som ska bevaras är:

- Fasaden, såväl material som färgsättning.
- Den modernistiska byggnadsutformningen



Portvaktstugan

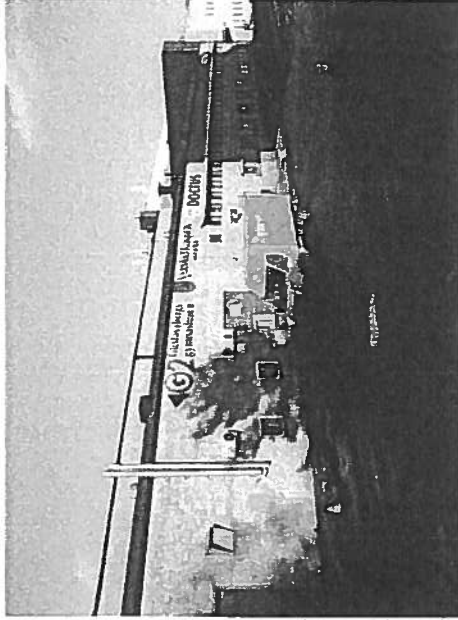
Badkarsfabriken, BKF (klass II)

Fabriksområdet slutar i söder med en stor huskropp i gult tegel vars västra del byggdes 1947 som fabriksbyggnad för tillverkning av badkar och fasadplåtar. Åren 1964-65 byggdes fabriken ut för pann- och kyldiskstillverkning. Utbyggnaden är lätt att urskilja genom sitt platta tak och genom det smala indragna entre-partiet med emaljrad fasadplåt mellan de två byggnadskropparna.

Byggnaden utgör klassisk industrifunktionalism. Klassningen gäller även för kylskidelen från 1965, en för industrilandskapet karaktärsfull byggnad med arkitektoniska värden i sin påtagliga monumentalitet. Byggnaden bevaras i sin helhet och kan användas för industri, kontor, utbildning och viss handel med skrymmande varor till exempel båtar.

De särdrag som ska bevaras är:

- Byggnadens drag av klassisk "industrifunktionalism".



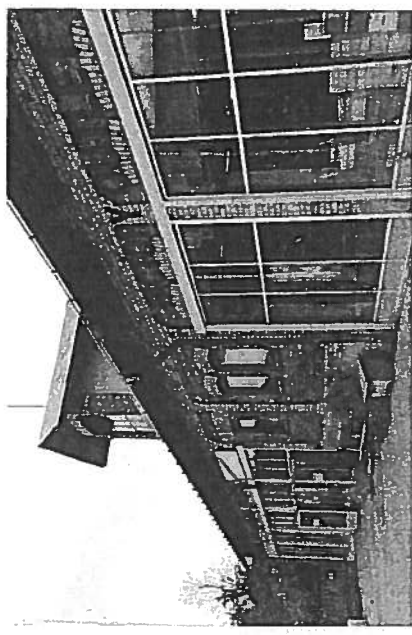
Badkarsfabriken

Västra portvaktstugan och Stallet

Västra Portvaktstugan byggdes 1888 i tegel tillverkat av fabriken.

Stallet är från slutet av 1800-talet och tillhörde det jordbruk som tidigare ingick i fabriken verksamhet. Huset har förändrats under senare tid men det avses ändå bevaras.

- Förändringar av byggnadernas exteriör får inte ske med undantag av återställande av fasaddetaljer till ursprungligt utförande så långt möjligt. Förändringarna ska utarbetas i samarbete med antikvarisk expertis.



Stallet har förändrats under senare tid

f

UTFORMNING AV KVARTERSMARK

Bostadsgårdarna

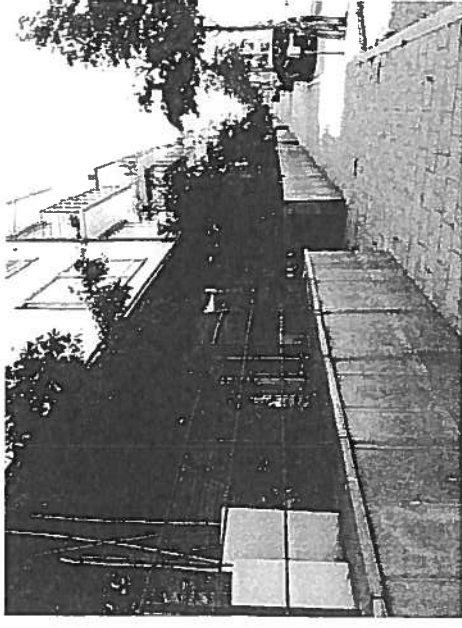
Bostadsgårdarna i fabriksområdet är halvöppna och bjuder det offentliga rummet på grönska. Tillsammans med parken och gatuträden skapar gårdarna fabriksområdets grönsstruktur. Gårdarna får inte stängas in och det är viktigt att de utförs gröna med både träd och buskar. För gårdar som är underbyggda av garage säkerställs en tillräcklig jordmån.

På gårdarna finns privata uteplatser längs med fasaderna, som avgränsas genom häckplanteringar. Gemensamma sittplatser placeras i soliga lägen och lek möjligheter för yngre barn ska tillgodoseas.

Förgårdsmark

Upphöjda privata uteplatser uppförs på kvarterens södra och västra sidor. Marken ska vara tillräckligt bred för att kunna planteras utanför balkongernas utbredning. Mot gatunmarken avgränsas uteplatsen med hjälp av en betongmur med krönsten av svensk, mellangrå granit. Räckben ska vara genomskiktliga. Uteplatsernas grönska ska vara tillgodo för gatunummet och murarna får därför inte vara högre än ca 1,3 m. Om högre höjder krävs kan förgårdsmarken terrasseras. Förgårdsmarken på kvarterens norra och östra sidor kan utföras smalare.

När murar vetter mot parken ska de utformas med stor omsorg och ha någon form av spår av Gustavsbergs keramiska historia, där Gustavsbergsblått NCS S 4050-R80B är ett inslag.



Exempel upphöjda uteplatser



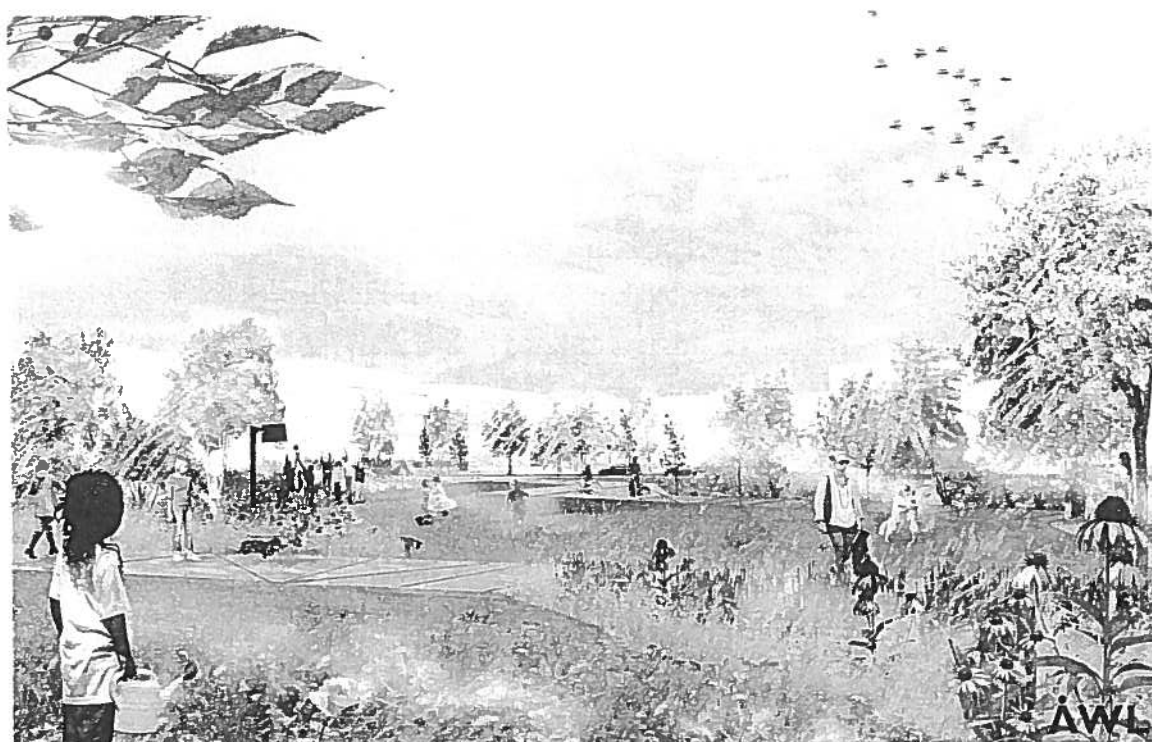
Exempel upphöjda uteplatser

f

PLYN

Fabriksstaden Gustavsberg

Gestaltning gaturum och park 2011-11-11



AWL

f
M
ka

GATURUMMETS GESTALTNING

Gatorna kantas på den södra sidan av träd vilka sätts i planteringsytor med ett c-c på 15 m, med kantstensparkering där emellan. Gångbanor finns på gatornas båda sidor, med en rad av belysningsstolpar placerade på trädsidan.

Förgårdsmarken utförs som upphöjda privata uteplatser på kvarterens södra och västra sidor. Förgårdsmarken ska vara tillräckligt bred för att kunna planteras utanför balkongernas utbredning. Mot gatumarken avgränsas uteplatsen med hjälp av en betongmur med krönsten av svensk, mellangrå granit. Räckena ska vara genomsiktliga. Uteplatsernas grönska ska vara tillgodo för gaturummet och murarna får därför inte vara högre än ca 1,3 m. Om högre höjder krävs kan förgårdsmarken terrasseras. Förgårdsmarken på kvarterens norra och östra sidor kan utföras smalare. När murar vetter mot parken ska de utformas med stor omsorg och ha någon form av spår av Gustavsbergs keramiska historia, där Gustavsbergsblått NCS S 4050-R80B är ett inslag.

Markmaterial, utrustning

Trottoarer och kantstensparkering beläggs med betongplattor, medan körbanor asfalteras. Samtliga kantstenar i fabriksområdet ska vara av granit.

Runt träden placeras stamskydd, till exempel JOM 510108 från Järn i offentlig miljö.



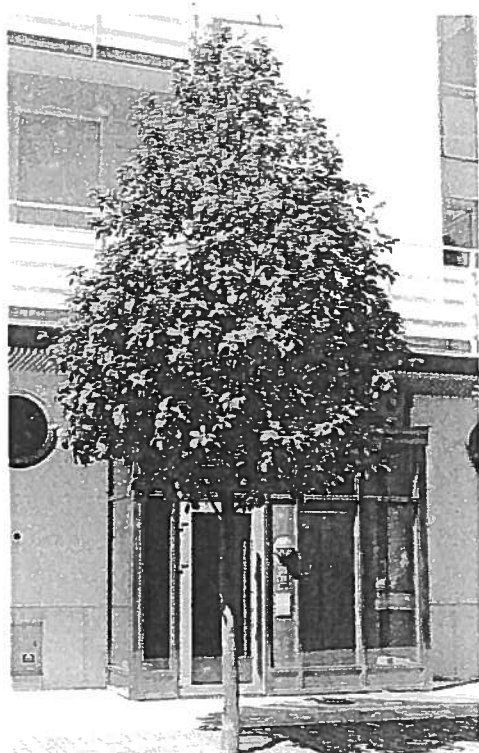
JOM stamskydd 510108, Järn i offentlig miljö

Handwritten signature or initials, possibly "AKR".

Möbler, skräpkorgar, cykelställ, belysningsstolpar och annan utrustning av metall ska lackeras i en karaktäristisk kulör som ska vara samma inom hela fabriksområdet, exempelvis oxidröd RAL 3009. Utrustning och möbler ska vara av en enkel men formstark design.

Växtmaterial:

Fabriksområdets gator ska på ena sidan kantas av träd. Det ska vara ett robust träd med friskt bladverk som tål gatumiljö, med en storlek anpassad till den omgivande bebyggelsens skala. Som stomträd kan exempelvis silveroxel användas. Intill byggnader i större skala, såsom badkarsfabriken, kan större träd som robinia eller lönn 'Cleveland' användas. I de mindre tvärgående gaturummen, gränderna, och på andra enstaka platser planteras blommande träd av mindre storlek, exempelvis magnolia eller prydnadskörsbär. Samtliga träd ska vara av kvalitet högstam, med stamomfång på minst 20-25 för de större och 18-20 för de mindre. Träd med E-plantestatus ska användas där det finns för arten. För att ge gatuträden optimala växtbetingelser placeras de i en planteringsyta av marktäckare, tex. waldsteinia eller näva. Växtbäddarna för träd ska ha ett jorddjup på minst 80cm, och planteringsjorden ska vara av E-kvalitet eller likvärdigt. Där planteringsytans area uppgår till mindre än 4 m² ska skelettjord användas under den hårdgjorda ytan intill trädet.



Silveroxel, Sorbus incana



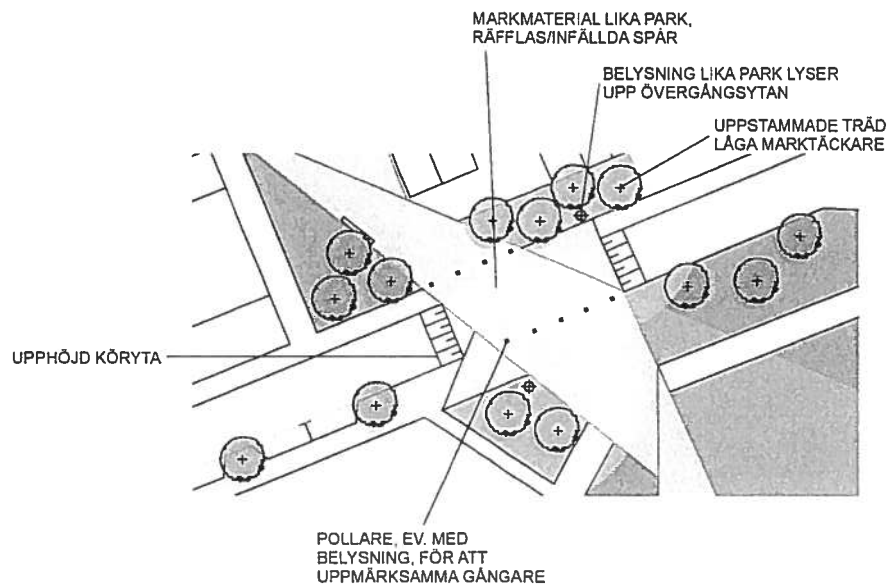
Japansk magnolia, magnolia Kobus

f

HA

Övergångar:

Vid några platser korsas parken och gatunätet. Här ska parken råda över gatorna, gående och cyklister råda över biltrafik. Flera åtgärder krävs för att göra övergångarna säkra och tillgängliga. De ska vara upphöjda och göras taktila. Övergångarna belyses särskilt och god sikt ska råda, träd ska vara uppstammade och undervegetationen låg. För att bromsa upp rörelserna från parken kan pollare placeras just innan övergången. Dessa ska dock placeras med ett avstånd som möjliggör framkomlighet för räddningsfordon. Stor omsorg ska läggas i utformningen av övergångsytorna.



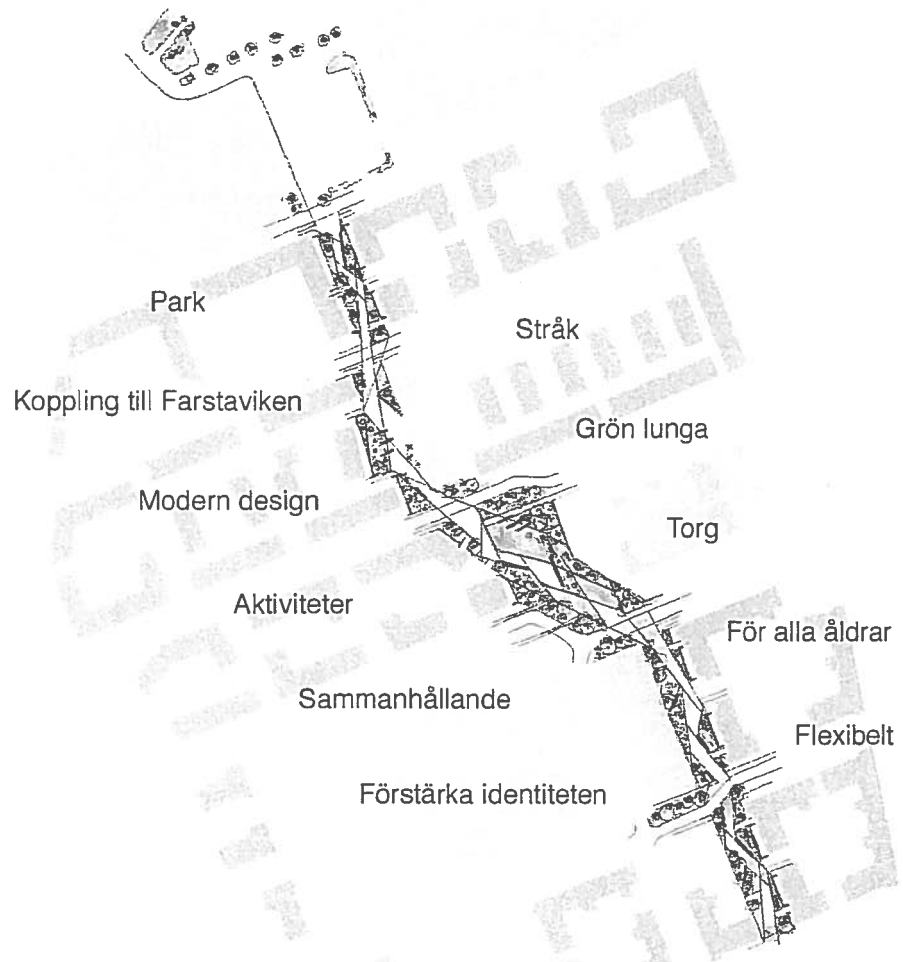
FABRIKSPARKEN:

Genom hela området löper Fabriksparken som binder samman de norra och södra delarna i den nya stadsdelen samt knyter området till hamnen och Farstaviken. Fabriksparken erbjuder ett skyddat och lugnt promenadstråk med aktiviteter för alla åldrar. Ytor för lek varvas med blomstrande platser för vila och här skapas många möjligheter till möten. Det ska även gå att cykla i parkstråket, men det sker på de gåendes villkor. Cykling i högre hastighet hänvisas till cykelbanorna runt fabriksområdet. Parkens mått varierar efter sträckan, men hålls samman genom en stark utformning och enhetliga material. De kringliggande bostädernas grönskande förgårdsmark breddar parkrummet och ger ytterligare liv åt stråket.

F

MA

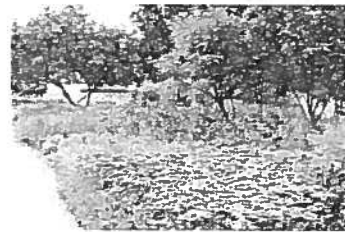
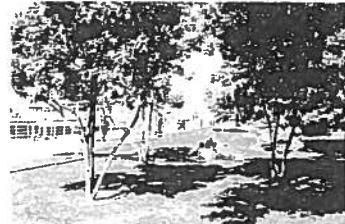
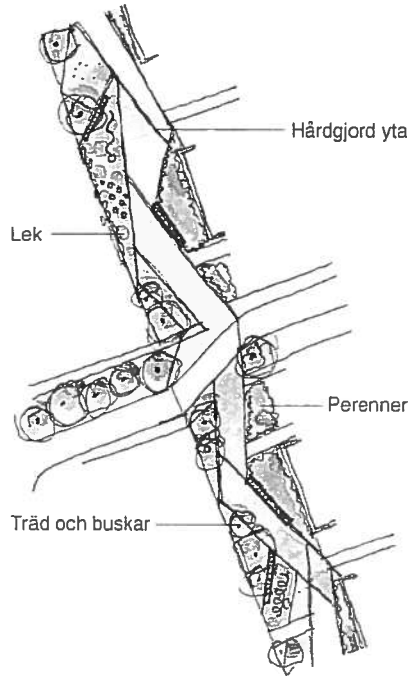
FABRIKSPARKEN



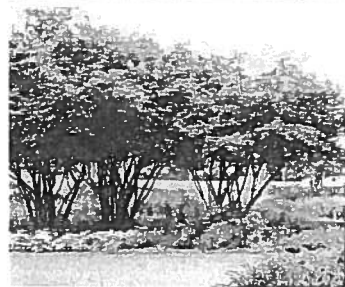
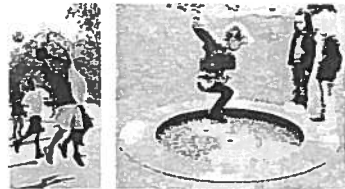
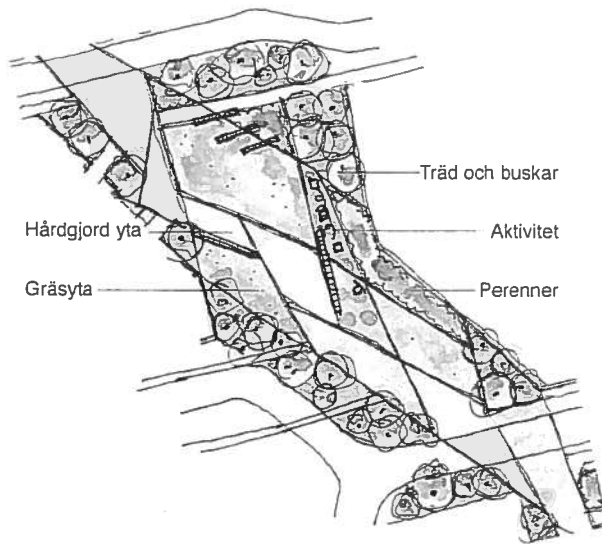
Parkstråket delas in i avsnitt, där de smalare delarna benämns Stråk, det bredaste partiet Parken och en underbyggd, mer hårdjord del Torget.

C
M
M

STRÅK

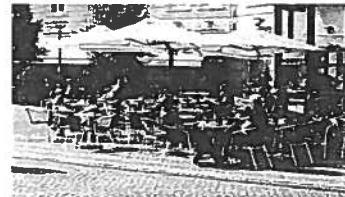
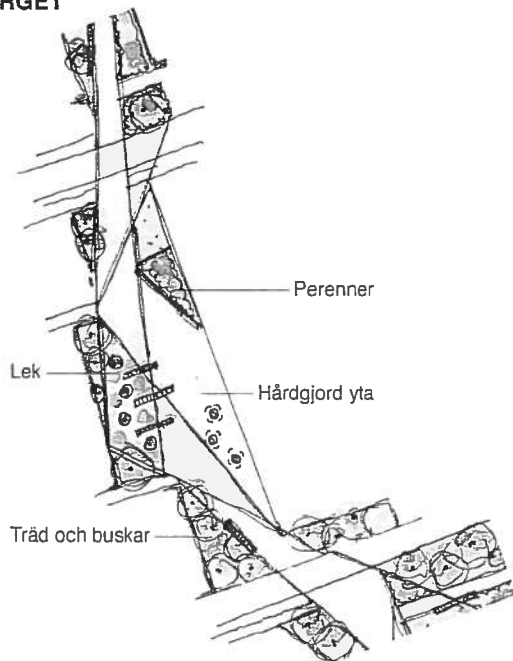


PARKEN



Handwritten signature or initials.

TORGET



Material

Kreativitet, flexibilitet och modernitet ska genomsyra valet av material i parken. Markbeläggningen ska möjliggöra olika typer av aktivitet, vara tillgänglig och ha ett estetiskt värde. Den utgörs av en stomme i tre delar: Centralt finns ett hårdgjort stråk av platsgjuten betong, med ett infällt mönster som både sätter gångstråkets form och kan utnyttjas till att skapa funktioner av olika slag. Det hårdgjorda stråkets bredd är aldrig smalare än tre meter, men utformas som en serie av ytor istället för en gångväg. På aktivitets- och lekytor angränsande till betongytan läggs kulört gummiastfalt som gjuts på plats. Gummiastfalt och betong kompletteras av sammanhängande gräsytor som utgör den tredje delen av parkens golv.

På flera platser kantas parken av upphöjda uteplatser som vänder sig ut mot parkrummet. Murarna som här möter parken ska utformas med stor omsorg och ha någon form av inslag av Gustavsbergs keramiska historia, där Gustavsbergsblått NCS S 4050-R80B är ett inslag.

Övergångar mellan park och gator (Se under gaturummets gestaltning)

Lek och aktiviteter

I parken ska finnas plats för olika typer av lek och aktiviteter för alla möjliga åldrar. Aktivitetsytor ska finnas som en sekvens genom hela parken och gärna kunna

F
R
H

utnyttjas på flera olika sätt. Ytorna ska vara integrerade med varandra och med lugnare sittytor för att också fungera som mötesplatser.

Lekytor med särskild lekutrustning ska präglas av fantasi, experimentlusta och tala till flera av människans sinnen. Lekutrustningen ska vara en del av samma formspråk som övriga parken; inspirerande och roligt för barnen, nyskapande, gediget och vackert att se på. Den ska kännas som en del i parkens helhet och passa in i karaktär och material. Lekytorna får gärna utformas i samarbete med en konstnär. Ett exempel på lekutrustning som både har ett skönhetsvärde och ett högt lekvärde är Ingegerd Harvards eller Beatrice Hanssons lekskulpturer.

Utrustning

Fabriksparkens utrustning ska vara lekfull och mångsidig, men gedigen och av god kvalitet. Formspråket ska vara industriellt, kraftfullt och gediget och samtidigt enkelt, lättsamt och kontrastera vackert mot grönskan. Parken ska genom sin möblering göra det möjligt för människor att mötas, vistas och ska kunna användas av alla på olika sätt. Möbler ska gärna fungera både som sittplats och som "lekutrustning", såsom bänken Villette från Escofet.

Belysningen ska utformas med tanke på god ljuskvalitet och ha armaturer och stolpar med starkt estetiskt uttryck som speglar Gustavsbergs industriella historia. Med fördel används stolpar med flera armaturer som belyser platser på ett bra och spännande sätt.

Växtmaterial

Fabriksparkens växtlighet ska genomgående vara frisk, grönskande och frodig. Den ska vara områdets lunga och gröna nav. Det ska finnas träd, blomstrande planteringar och gräsytor i avgränsade ytor som följer parkens formspråk och som skapar skilda rum för olika aktiviteter. Undanskymda platser och buskage som skymmer sikt ska undvikas, det ska vara genomsiktligt och öppet för att skapa en trygg miljö. Därför används främst uppstammade träd och buskar, tillsammans med perenner och låga buskar, som skapar rumsindelningen. I parkens växtmaterial finns en röd tråd i form av vissa karaktärsträd och buskar som återkommer, men parkens skiftande karaktär avspeglas också i växtvalet.

I de smalare delarna, "Stråk", samverkar planteringarna med de närliggande husen. Här är växterna sammanhållna och arkitektoniska i sitt uttryck och skapar ett grönt rum tillsammans med uteplatserna. De gröna väggarna förstärks med klättrväxter där detta är möjligt. Exempel på växtmaterial i stråken är bokhäckar, naverlönn och klätterhortensia. Där parkrummet öppnar upp sig och blir bredare, "Parken", finns plats för större lövträd med spännande karaktär som tillsammans bildar ett litet arboretum. Vanligare träd som silverlönn och prakthäggmispel blandas med mer exotiska arter som till exempel gleditsia och snödropsträd, med underplantering av låga buskar som tuvsnöbär. Gräsytor och de hårdgjorda aktivitetsytor ramas in av fält med grönskande och blommande planteringar. I parkens fortsättning i riktning mot hamnen, där parken är underbyggd mer hårdgjord, "Torget", är planteringarna

mer begränsade. Mindre prydnadsträd och perennytor utgör smycken intill lektyor och sittplatser. Växterna är tåliga med tydlig karaktär, som exempelvis körsbär och lavendel.

Samtliga träd ska vara av kvalitet högstam, med stamomfång på minst 20-25 för de större och 18-20 för de mindre. Fristående buskar ska vara av solitärkvalitet med topphöjd på min 200-250, i större sammanhängande buskage ska buskkvalitet användas. Träd och buskar med E-plantestatus ska användas där det finns för arten. Perenner ska vara av A-kvalitet, och solitär där det finns att tillgå. Växtbäddarna för träd ska ha ett jorddjup på minst 80cm, för buskar och perenner minst 45 cm. Planteringsjord av E-kvalitet eller likvärdigt ska användas.

Gräns mot verkstaden

På östra sidan av det stora centrala parkrummet ligger idag en bilverkstad, vars tomt i en framtid kan komma att bebyggas med bostäder. I utformningen av de angränsande ytorna ska hänsyn tas till en eventuell framtida ombyggnad, samtidigt som utformningen ska vara gedigen och ha ett skönhetsvärde. Då en nivåskillnad råder idag anläggs en stödmur i betong mot bilverkstaden. Mot parken, ovanpå och framför muren anläggs ett plank som målas i området signumkulör.

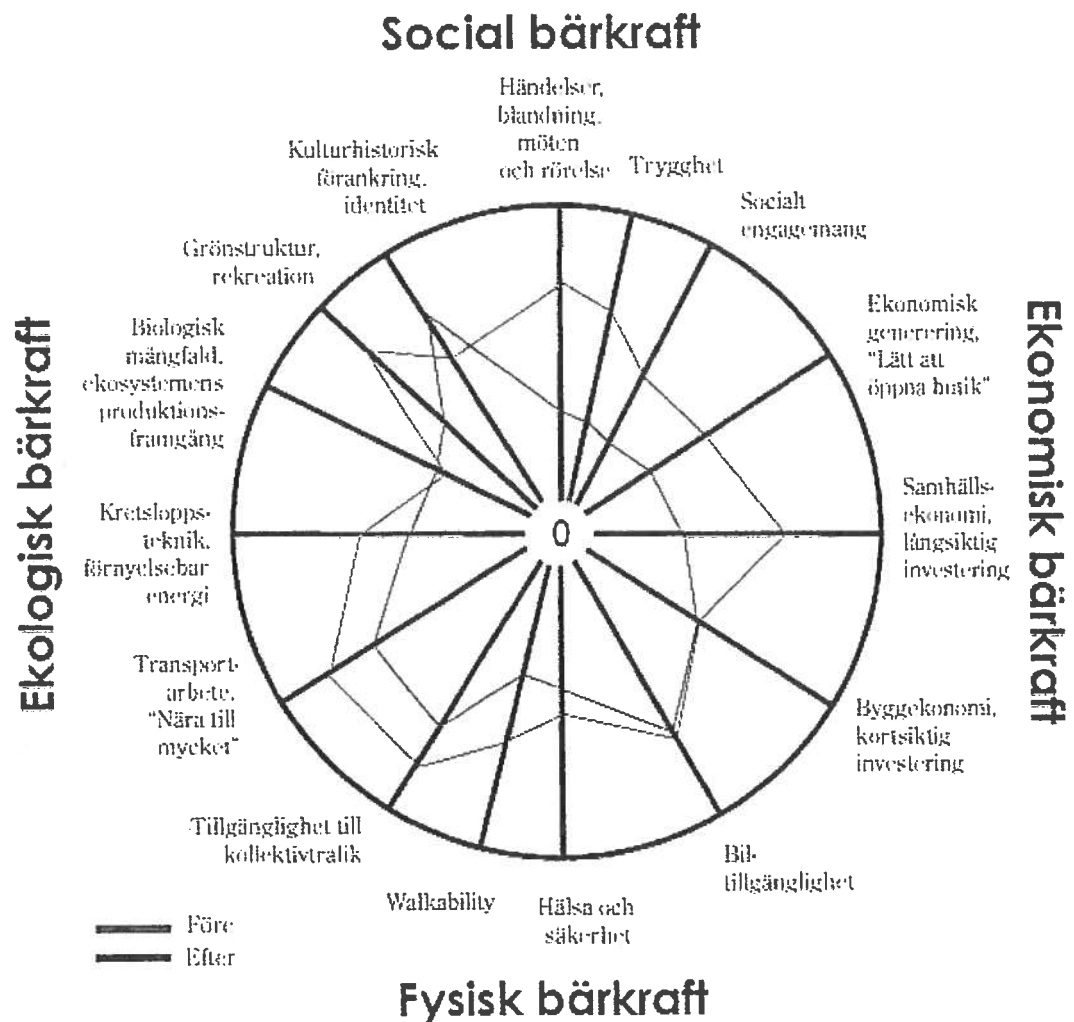
8
M
11/11



FRAMTIDENS GUSTAVSBERG

Miljöprogram

Kopplat till detaljplaner för Fabriksstaden, Kvarnbergsterrassen, Idrottsparken samt kommande detaljplaner för Centrum, Strandvik och Vattentornsberget

Senast reviderat 2011-11-17




 1


Förord

I Värmdös vision ingår att skapa ett hållbart samhälle. Grunden är lagd med den nya utvecklingsstrategi som formulerats i den nya översiktsplan som håller på att tas fram. Viktiga ställningstaganden har också gjorts i samband med att en energi- och klimatpolicy antogs. Utvecklingen av framtidens Gustavsberg ska baseras på de mål, strategier och rekommendationer som preciserats i bred enighet.

I ett hållbart Värmdö byggs nya bostäder främst i tätorter nära kollektivtrafik. En hållbar utveckling baseras även på kraftig utbyggnad av vatten och avlopp, utveckling av kollektivtrafik samt effektivare energianvändning. Sociala aspekter på en mer hållbar utveckling är att skapa ett bostadsutbud med skola, vård och omsorg nära. Ekonomisk bärkraft nås genom att planera och budgetera inom givna ekonomiska ramar.

Detta miljöprogram har tagits fram för att förtydliga kommunens krav på insatser för en hållbar utveckling i samband med detaljplanering av framtidens Gustavsberg. Programmet är en utveckling av kommunens inriktningsbeslut för planeringen av Gustavsberg och ska ses som en politisk viljeyttring om den miljö kvalitet som framtidens bostadsmiljöer i samhället ska ha.

Miljöprogrammet anger mål och riktlinjer som ska följas i detaljplanering, projektering och byggande för att nå nödvändiga kvaliteter i framtida bebyggelse och miljöer.

Miljöprogrammet ska kopplas till detaljplanering, avtalsuppgörelser i exploateringsavtal, markanvisning och försäljning av kommunägd mark, projektering samt till prövning av bygglov.

Miljöprogrammet är framtaget i samverkan med fastighetsägare under ledning av kommunstyrelsens Gustavsbergsutskott som vägledning för utveckling av miljön i framtidens Gustavsberg. Programmet godkänns av fastighetsägare och antas av kommunfullmäktige i samband med att detaljplaner i projektet Framtidens Gustavsberg antas.

Peter Frej
Ordförande i Gustavsbergsutskottet

Magnus Hedenfalk, projektchef
Lars Fladvad, utvecklingschef

Framtidens Gustavsberg - fokus på klimat, energi och livsstil för att nå målet om ett hållbart Värmdö

En av Värmdö kommuns visioner är att ligga i framkant på den nödvändiga omställningen till långsiktig hållbarhet. I framtiden används förnybar energi, moderna och miljövänliga transporter och ett kretsloppsanpassat byggande. I Värmdö prövas nya lösningar (ur inledningen på kommunens vision 2030).

Baserat på visionen har kommunen *Ett hållbart Värmdö* som ett av sex inriktningsmål för all kommunal verksamhet 2011-2014. I översiktsplan 2010 – 2030 har en ny utvecklingsstrategi lagts fast, som bygger på koncentration av framtida utveckling till kollektivtrafiknära lägen i tätorter.

Med detta som utgångspunkt ska planeringen av Framtidens Gustavsberg ha ett tydligt miljöfokus. Den nya bebyggelsen som planeras ska uppfylla långt ställda hållbarhetskrav och underlätta en hållbar livsstil.

Klimatpåverkan ska begränsas

Värmdö kommuns klimat- och energipolicy anger bland annat följande ansatser för att nå en hållbar utveckling:

- Utsläpp av växthusgaser minskar med 20 procent till 2020
- Energianvändningen per invånare minskar med 20 procent till 2020
- Andelen förnybara bränslen är 50 procent 2020
- Bilens andel av korta resor har minskat med 10 procent till 2020
- Andelen kollektivresande har ökat med 10 procent till 2020
- Cyklandet har ökat med 25 procent till 2020
- Energiebehovet för uppvärmning minskar med 30 procent till 2020
- Hälften av samhället utgörs av gröna ytor

Social hållbarhet

En blandad bebyggelse i framtidens Gustavsberg ska erbjuda ett boende som är rikt på upplevelser och möten mellan människor av olika åldrar och ursprung, med olika intressen och livsstilar. För att uppnå detta ska bebyggelsen till storlek och upplåtelseformer varieras. Viss service och verksamheter ska kunna integreras med bostäder.

Det ska finnas mötesplatser för olika intressen och aktiviteter. Det attraktiva läget nära hamnen och naturen ökar möjligheterna att skapa spännande mötesplatser som inspirerar till uteaktiviteter.

Ljus och öppenhet ska bidra till att skapa trygg och säker i boendemiljön. Det offentliga rummet ska bli så upplevelserikt att människor väljer att vistas där. Högklassig arkitektur, bottenvåningar fyllda med liv eller aktiviteter, lugna gator och gränder samt grönskande gårdar och parker ska formos för människor.

Bebyggelsemiljön ska formos för alla. Den ska vara användbar för personer med funktionsnedsättning och utformad med inlevelse och hänsyn till alla brukargrupper – speciellt barn och äldre som tillbringar mycket tid i sitt närområde. Miljön ska stimulera alla sinnen.

Framtidens Gustavsberg ska vara promenadvänligt och lätt att ta sig fram på cykel i. Kollektiva transporter ska ges företräde i planering och byggande.

Ekologisk hållbarhet

Minst 60 procent av energin som används i tillkommande bebyggelse ska komma från förnybara källor eller baseras på återvinning. Målet är att öka energieffektiviteten ytterligare, till exempel med hjälp av lokal återanvändning av överskottsvärme från industri eller biogas och/eller solenergi.

Energibehovet för uppvärmning ska vara minst 40 procent under den statliga normen 2010, 110 kWh/kvm Atemp (golvarea i bostad) och år. Energi i frånluft ska återvinnas. Ett långsiktigt mål är att endast behöva tillföra små mängder energi för uppvärmning och så långt möjligt nyttja överskottsenergi från tekniska installationer och värmeåtervinning.

Byggandet ska ske med minsta möjliga användning av icke-förnybara resurser och material. Material ska vara beprövat och inte orsaka risker för hälsa och miljö. Giftiga och främmande ämnen ska undvikas. Fuktsäkert byggande ska tillämpas.

Avfall under byggtiden ska reduceras, källsorteras och återvinnas. Hushållsavfall ska sorteras i organiskt och oorganiskt avfall för återvinning. Fastighetsnära källsortering ska finnas i alla fastigheter.

Dagvatten ska genomgå primär rening och utjämning på fastighet. Möjligheter till lokalt omhändertagande ska tas till vara. Föroreningar i dagvattnet ska avskiljas innan eller under vattnets väg till recipient.

Biologisk mångfald underlättas genom stor andel gröna ytor och naturlika planteringar. Utveckling av olika biotoper bör stimuleras. Det ska finnas olika typer av parker och grönytor för att ge förutsättningar för en varierad flora och fauna. Frukträd, bärbuskar och ätbara växter ska väljas i möjligaste mån. För att säkra en tillräcklig mängd grönska på kvartersmark används en så kallad grönytefaktor. Befintlig naturmiljö i anslutning till framtidens Gustavsberg ska så långt möjligt bevaras. Förorenade markområden som planeras att bebyggas ska saneras så att risker för boendes hälsa och miljö inte uppstår.

Området ska ha ett miljöanpassat transportsystem som bygger på kollektivtrafik, cykel- och gångtrafik.

Ekonomisk hållbarhet

Utvecklingen av framtidens Gustavsberg ska understödja en aktiv och hälsosam livsform. Närhet mellan bostäder, service och arbete bidrar till en hållbar livsstil och möjligheter att hålla levnadsomkostnaderna nere.

Byggnader, parker och infrastruktur ska ges en robust utformning för lång hållbarhet. Det minskar behov av drift- och underhåll och därmed minskar resursanvändningen över tiden. Det kan innebära högre investeringskostnader, men i gengäld en längre livslängd. Livscykelanalyser bör nyttjas för att bedöma kostnad i relation till nytta.

Låga drifts- och underhållskostnader ska eftersträvas och uppnås genom minskad energianvändning samt material- och teknikval som ger lång livslängd.

Befintliga byggnader ska om möjligt återanvändas och om de rivs bör byggnadsdelar och material återbrukas.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse ska berika genom kontrast mellan gammal och ny byggnadskonst.

Rimliga boendekostnader ska eftersträvas vid planering och byggande genom satsning på enkelhet och kvalitet.

Utvecklingen av framtidens Gustavsberg ska bidra till kommunens tillväxt på ett positivt sätt.

Miljöprogram

Mindre störande buller

Framtidens Gustavsberg är fyllt av liv och därmed ljud. Genom att vi bor tätare ökar ljud och ljudnivåer, men genom väl utformad bebyggelse och minskat bilåkande ska störande buller minskas.

För en god livsmiljö krävs att det finns platser i och kring bostaden där ljudmiljön är bra. Man ska kunna sova med ett öppet fönster och samtala och lyssna till radio/TV med öppet fönster. Goda ljudmiljöer ska finnas både inne och ute i närmiljön. Sovrum, balkonger och uteplatser bör placeras på tyst sida av husen om det är möjligt.

Mål

Framtidens Gustavsberg är fritt från störande buller i bostäderna och i utemiljöer avsedda för rekreation och vila.

Riktlinjer för utvecklingen av framtidens Gustavsberg

Riksdagen har en långsiktig målsättning för god ljudmiljö (miljökvalitetsmålet God bebyggd miljö); bostäder bör utformas så att ekvivalent ljudnivå i bostadsrum inte överstiger 30dB(A). Maximal ljudnivå bör inte överstiga 45 dB(A) mellan klockan 22.00 och 06.00. Bostäder bör utformas så att minst hälften av rummen i varje lägenhet får högst 55dB(A) ekvivalent ljudnivå utanför fönster.

Minst en balkong/uteplats till varje bostad eller en gemensam uteplats bör utformas/placeras så att de inte utsätts för mer buller än 55 dB(A) i ekvivalent ljudnivå eller maximalt 70 dB(A).

Från dessa riktvärden för god ljudmiljö är det rimligt att göra avsteg i kommunens tätorter för att klara målet om ett hållbart samhälle med mer koncentrerad bebyggelse i kollektivtrafiknära lägen. Statens preciseringar av riktvärden för god ljudmiljö är uttryckta i allmänna råd, som enligt riksdagen är ett långsiktigt mål för samhället att uppnå.

Det långsiktiga målet tillsammans med avstegsprincipen ska vara vägledande och tillsammans med bullerberäkningar läggas till grund för utformning av bebyggelse främst i bullerstörda lägen, längs till exempel Gustavsbergs allé. Bullerdämpande beläggning kan vara ett alternativ i känsliga lägen.

Uppföljning

Miljöansvariga inom kommunen ska i samband med att man utövar tillsyn över den bebyggda miljön vid behov göra mätningar av buller för att se till att medborgarna har en god ljudmiljö.

Ren luft

Värmdö kommun har som mål att alla ska kunna vistas i tätortsnära miljö utan att drabbas av negativa hälsoeffekter på grund av luftföroreningar. I framtidens Gustavsberg ska luftkvaliteten vara så god att nationella miljökvalitetsnormer klaras med god marginal. I kommunen klaras i nuläget miljökvalitetsnormerna för luft.

Trafiken är den dominerande föroreningskällan och det är främst partiklar som är ett hälso-problem. Därför bör trafiken begränsas, kollektivtrafik samt gång- och cykeltrafik prioriteras. Transporter bör ske med fossilfria bränslen och effektiv logistik.

Vegetation kan användas som luftförbättrare. Träd ska planteras längs gator i Gustavsberg där det är möjligt. En öppen stadsstruktur underlättar luftutbytet i bebyggelseområden. Luftintag på byggnader ska placeras fritt och högt. Luftkvaliteten i en byggnad beror på hur frisk luften är som kommer in lokalerna, hur effektiv ventilationen är och vilka föroreningar som avges till inomhusluften från själva byggnaden eller från mänskliga aktiviteter. Faktorer som påverkar inomhusluften är använt byggmaterial, ventilationssystem, fukt, mikroorganismer, allergen, kvalster och radon.

Mål

Luftmiljön i framtidens Gustavsberg ska vara god både utomhus och inomhus.

Riktlinjer för utvecklingen av framtidens Gustavsberg

För bra **utomhusluft** för barn bör skolor, förskolor och platser för lek inte placeras i anslutning till hårt trafikerade vägar. Vegetation längs gator är bra för att fånga upp partiklar i utomhusluft.

Inomhusluft blir bra om ventilationssystem utformas så att en god avskiljning av partiklar och andra föroreningar i tilluften sker. Återkommande kontroll av ventilationssystem och byte av luftfilter är viktigt liksom att luftintag placeras på sida som inte vetter mot hårt trafikerade vägar. Radonsäkert byggande ska utföras vid behov.

Under byggtiden

Fuktsäkra byggmetoder ska användas. Egenkontrollprogram för hantering av byggmaterial ska följas så att inte fuktproblem uppkommer. Program ska tas fram av byggherren innan byggnation påbörjas. Detsamma gäller för damning.

Uppföljning

Principer för obligatorisk ventilationskontroll ska följas. Radonmätning ska göras vid tillsyn av lägenheter och lokaler där människor stadigvarande vistas.

Hälsosam inomhusmiljö

Allt fler påverkas av dålig inomhusmiljö – fler är känsliga för partiklar och kemikalier. Eftersom allt fler tillbringar mer tid inomhus är det viktigt för en god folkhälsa att bygga sunda hus. Förutom att bygga rätt gäller det att utforma bostaden så att sunda livsmiljöer skapas.

Mål

Alla i framtidens Gustavsberg ska ha en sund livsmiljö.

Riktlinjer för utvecklingen av framtidens Gustavsberg

Dammsamlade ytor och installationer ska undvikas och köksskåp och garderober takanslut-
as. Diskbänk och badrum ska utföras så att fukt och smuts kan kontrolleras och åtgärdas.

Tilluftsdon ska ha filter som fångar upp partiklar. Alla bostäder ska ha plats för källsortering av avfall ute eller i särskilda soprum.

Uppföljning

Planering och projektering ska ha fokus på hälsoaspekter. I konsekvensbeskrivningar ska hälsa ingå liksom i prövning och tillsyn.

Hälsosam utomhusmiljö

I stora delar av centrala Gustavsberg finns spår från industriepoken i form av främst porslinskärvor i fylnadsmassor. Den framtida bebyggda miljön ska vara fri från gifter med mera som kan påverka människors hälsa. Det innebär att markföroreningar ska klarläggas i samband med detaljplanering i den omfattning som krävs för att bestämma om lämplig framtida markanvändning. Inför genomförande ska ytterligare kartläggning utföras och vid behov ska marken saneras i samband med exploatering.

Mål

Utemiljön i framtidens Gustavsberg ska vara fri från föroreningar som kan påverka människors hälsa.

Riktlinjer för utvecklingen av framtidens Gustavsberg

Det är i första hand verksamhetsutövaren och i andra hand enlighet med bestämmelserna i miljöbalken verksamhetsutövaren eller fastighetsägaren som är ansvarig för markföroreningar som kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön åtgärdas, miljöbalken 10kap § 2 och 3.

I samband med detaljplanering och projektering ska översiktliga utredningar genomföras av markföroreningar för att fastställa att planerad markanvändning är lämplig.

Inför byggnation ska utförligare utredningar och vid behov saneringar genomföras. Bygglov får inte medges förrän frågan om föroreningar är klarlagd enligt en särskild detaljplanebestämmelse.

Uppföljning

I tillsyn och prövning ska ansvarig myndighet granska att verksamhetsutövare/fastighetsägare genomför nödvändiga insatser för att eliminera risker för människors hälsa.

Ljus och skugga

Människor behöver solljus för att må bra, men bör inte utsättas för skadliga mängder av solens UV-strålning. I bostäder och utemiljöer är det viktigt med tillgång till direkt dagsljus. Därför ska byggnaderna orienteras och utformas så att god tillgång till direkt dagsljus är möjlig. Uteplatser ska placeras i soliga lägen med möjlighet till viss avskärmning.

Växtlighet i trädgårdar och parker ska ha en omfattning som både ger och inte ger skugga för möjlighet till långa utevistelser i sol och skugga. För barn är möjlighet till skugga i utemiljön viktig för att minska exponeringen för UV-strålning. Gårdar till förskolor och skolor bör därför ha varierat ljus.

I ett särskilt belysningsprogram kopplat till gestaltningsprogram för framtidens Gustavsberg beskrivs hur utemiljön ska belysas under den mörka tiden på dygnet.

Mål

I framtidens Gustavsberg ska bostäder, parker, platser för lek, skolgårdar och förskolegårdar erbjuda skugga och solljus.

Riktlinjer för utvecklingen av framtidens Gustavsberg

Bostäder ska uppfylla uppställda krav på ljuskontakt. I detaljplanarbetet ska solstudier ingå.

Platser för lek och utevistelse ska utformas så att det finns tillgång till både skugga och solljus. Delar av utemiljöerna ska vara solbelyst minst 4-5 tim vid vår- och höstdagjämning.

Uppföljning

Genom solstudier i planarbete och tillsyn av bebyggda miljöer samt röjning i närmiljö ska tillses att bra ljusförhållande uppnås.

Risk för översvämning och skred ska förebyggas

Bebyggelsen i framtidens Gustavsberg ska lokaliseras till områden som normalt är två meter över medelvattennivån för att undvika risk för översvämning vid höga vattenstånd. Avvattning av områdena ska vara så utformad och tilltagen att 100 årsregn inte vållar översvämningar.

Dämmen, magasin och ledningar ska ha säkerhetsmarginaler. Takavvattning ska så långt möjligt fördröjas och infiltreras lokalt. Skredkänsliga områden får inte bebyggas utan att särskilda åtgärder vidtas.

Mål

All bebyggelse och infrastruktur ska lokaliseras till områden med liten risk för översvämning och skred.

Riktlinjer för utveckling av framtidens Gustavsberg

Byggnader ska lokaliseras till områden två meter över medelvattennivån. Lågt liggande ledningssystem ska förses med backventiler för att motverka avlopps- och dagvatten trycks upp mot fallriktningen. I anslutning till parker och gator ska översvämningssytor planeras in som möjliggör att magasinera vatten vid häftiga regn. Öppna diken ska ha flacka slänter och rensas/kantklippas årligen. Ledningsöppningar för dagvatten ska ha fångytter och galler.

Uppföljning

Kommunen är driftsansvarig för system på allmän mark. Fastighetsägare har ansvar för drift och underhåll på privat mark. De har skyldighet att se till att det finns tillstånd för anslutning till allmänna system.

Ett grönare framtida Gustavsberg

En väl planerad grönstruktur i form av trädgårdar, parker och grönområden är viktig ur många perspektiv. Grönstrukturen fungerar som tätortens lungor och njurar. Den tar hand om dagvatten, partiklar och dämpar buller, utjämnar temperaturen både inomhus och utomhus, dämpar vind, skyddar från skadligt UV-ljus, bidrar till sociala mötesplatser och utemiljöer för rekreation och vila samt främjar bevarandet av biologisk mångfald.

Framtidens Gustavsberg ska ges en mera stadsmässig prägel med tätare bebyggelse omgiven av en upplevelserik och bra grönstruktur. Gröna stråk, vattenmiljöer och anlagda parker ska bidra med kvaliteter till området som ska präglas av närheten till naturen. De gröna stråken genom samhället ska leda mot blå stråk som Farstaviken och Ösby Träsk och Kvarnsjön. Via gröna stråk ska man direkt komma ut i intilliggande större naturområdet. Trots sin stadsmässighet ska Gustavsberg upplevas som en grönskande tätort. För att uppnå detta ska bebyggelse omgärdas av grönska i form av förgårdsmark, trädalléer, trädgårdar och parker. Satsningen på grönskan ska vara i paritet med omsorgen om utformningen och skötseln av stadsrummen och byggnaderna. Frukträd, bärbuskar och andra ätbara växter ska prioriteras där så är möjligt.

Många väljer Värmdö och Gustavsberg för att bo naturnära med skärgård och storstad inpå knuten.

Mål

Alla boende har gröna utemiljöer nära i form av trädgårdar, parker och naturområden.

Riktlinjer för utveckling av framtidens Gustavsberg

Utanför varje bostad finns grönska för hälsa, rekreation och vila. Ingen har mer än 400 meter till naturområden. Alla kan gå och cykla till natur utan att störas av farlig trafik. Förskolor ska ha 20 kvm mark för lek och rekreation per barn.

Uppföljning

I planering och projektering ska målsättningar förverkligas. I drift och tillsyn ska tillses att en god utemiljö uppnås som en faktor för ett attraktivt Gustavsberg.

Utemiljö för förskolor

För att rymma 100 barn ska byggnaden vara cirka 1000 kvm och utemiljön cirka 2000 kvm. Beräkningen baseras på målet om 10 kvm innemiljö plus 20 kvm utemiljö per barn. I snitt kan man räkna med ett barn per lägenhet i nyproduktion och hälften efter fem år (0.75 barn i flerbostadshus och 1.5 i småhus)

Biologisk mångfald

I en god grönstruktur finns ett samband mellan olika arter och deras överlevnadsmöjligheter. Framtidens Gustavsbergs bostadsnära natur, som innefattar både parker, naturpartier gränsar till större naturområden som ingår i regionens gröna kilar. Människor, växter och djur ska kunna ta sig mellan sammanhängande gröna områden. Denna struktur medför att Värmdös växt- och djursamhällen får en större vitalitet än om dessa hade varit isolerade gröna öar mellan en tät bebyggelse.

Mål

Alla ska ha nära till bra utemiljöer och kunna gå till naturområden. Gröna kilar ska bevaras. Förskolor ska ha tillgång till variationsrik utemiljö och nära till naturområden.

Riktlinjer för utveckling av framtidens Gustavsberg

Relationen mellan exploaterad yta och grön yta, grönytefaktor, ska analyseras i detaljplaner. Till varje lägenhet (ca 100kvm BTA) bör finnas cirka 5 kvm gårdsyta och cirka 20 kvm närnatur/park inom 400 meter. Ytorna ska innehålla platser för lek och rekreation. Kvaliteten är viktigare än kvantiteten.

Blå- och grönstrukturen ska knyta samman biologiskt viktiga samband i området. Bevarade kulturhistoriska miljöer ska integreras i utemiljöer. Utemiljö kring äldre kulturmiljöer ska ges en utformning som knyter an och förstärker kulturvärdet.

Dagvatten ska så långt möjligt omhändertas lokalt genom LOD-teknik. Det kan till exempel ledas ned i trädens växtbädd. Speciellt gäller det träd intill hårdgjorda ytor, som planteras i skelettjord med särskilda dräneringsrör i växtbädden.

För varje ny bostad som byggs i centrala Gustavsberg ska ett nytt träd planteras inom samhället. Både träd på allmän platsmark och kvartersmark får räknas in. Kantstensparkering ska ha ett träd på två bilar.

Uppföljning

Utformningen av parker och grönområden är ett gemensamt ansvar för fastighetsägare och kommunen.

Dagvatten tas om hand lokalt

Dagvatten består framför allt av regn- och smältvatten som rinner från hårdgjord mark eller takytor till mark eller dagvattenledningar. Istället för att enbart leda bort allt dagvatten i konventionella ledningsnät för dagvatten bör dagvattnet utgöra en resurs i bebyggelsemiljön. Där det är möjligt ska dagvattnet avledas synligt, s.k. öppen dagvattenhantering och på så sätt utgöra ett trevligt och omväxlande inslag. Övrigt dagvatten, som inte kan tas om hand lokalt ska ledas till Farstaviken.

Eftersom dagvatten ofta innehåller en hel del föroreningar, framför allt om det kommer från hårt trafikerade vägar och tidigare fabriksområden, är det viktigt att dagvattnet renas innan det når kringliggande vattendrag. På hårdgjorda ytor rinner dagvatten av snabbt. Därför är det viktigt att utjämna flöden för att minska översvämningsriskerna i nedströms liggande områden. För att skydda vattendragen och minska översvämningsriskerna ska allt dagvatten i framtidens Gustavsberg renas och fördröjas både lokalt inom fastigheterna och i större anläggningar i varje avrinningsområde innan det leds ut i recipienten.

Mål

Dagvatten i Gustavsberg ska göras till en resurs i miljön. Vattnet ska nyttjas för växtlighet och som vattenspeglar där det är möjligt. Dagvattnet ska efter primär rening och utjämning på kvartersmark avledas mot Farstaviken. Väg dagvatten leds också det till Farstaviken.

En ny huvudledning planeras inom projektets ram för att hantera allt dagvatten inom avrinningsområdet samt Kvarnsjöns överskottsvatten.

Riktlinjer för utveckling av framtidens Gustavsberg

En mera öppen dagvattenhantering ska eftersträvas med ett stort mått av infiltration för att inte sänka grundvattennivåer. Översvämningsrisken ska minimeras genom att dagvattnet fördröjs och leds bort på ytan i så stor utsträckning som möjligt.

Vid höjdsättning av planområden ska dagvattenfrågan beaktas. Kommunala dagvattenanläggningar ska utföras i tidigt skede för att minska belastningen på berörda vattendrag redan i utbyggnads- och driftsskedet.

Dagvatten från vägar, parkeringsplatser och andra hårdgjorda ytor i anslutning till alléer och andra trädplanteringar ska i första hand användas för trädbevattning genom s.k. skelettjordsanläggningar för dagvatten.

Dagvatten från vägar, parkeringsplatser och andra hårdgjorda ytor ska där det är möjligt infiltreras i intilliggande mark så att det renas på ett naturligt sätt, i annat fall fördröjas.

Inne på kvartersmark ska dagvatten från hårdgjorda ytor, så som tak och gångvägar, i första hand avledas ytligt och så långt möjligt infiltreras i marken och i andra hand fördröjas och sen avledas.

Uppföljning

Uppföljning av dagvattenutformning och beräkningar inom kvartersmark ska göras både i projekterings- och byggskedet.

Energieffektivitet och lågenergihus i framtidens Gustavsberg

Minskad energikonsumtion är nödvändigt för att nå klimatmålen. Behovet av energi för uppvärmning, transporter, matlagning med mera bör minskas med 20 procent till 2020 enligt kommunens Energi- och klimatpolicy.

På lång sikt bör behovet stegvis minskas ytterligare genom mer energieffektiva bostäder och lokaler samt ökat nyttjande av överskottsvärme s.k. plusus-teknik. Målet bör vara att klara uppvärmningen med hjälp av värmeåtervinning och värme från ljus, människor med mera. Europaparlamentet uppmanar medlemsländer att arbeta för ett bostadsbestånd med s.k. nollenergihus.

Framtidens Gustavsberg ska präglas av hållbar och låg energianvändning. Nya byggnader ska ha bra klimatskal och energieffektiva system. I framtiden bör bostäderna ha minst 40 procent lägre specifik energianvändning än nu gällande byggregler BBR 18 (BFS 2011:6, § 9.2) 110 kWh/kvm Atemp och år. Atemp avser golvarea i bostad.

Fyrtio procent lägre energianvändning innebär cirka 65 kWh/kvm Atemp och år. En långsiktig inriktning bör vara att energi för uppvärmning ska minimeras. I en framtid byggs nollenergihus, som klarar behovet av uppvärmning genom främst utnyttjande av överskottsvärme från bostadens tekniska system och värmeåtervinning (50 – 55 kWh/kvm Atemp och år).

Även byggnader avsedda för handel, skola, förskola och övriga verksamheter bör ha en låg energiförbrukning genom att motsvarande riktlinjer tillämpas.

I centrala Gustavsberg finns möjlighet att nyttja fjärrvärme producerad med biobränslen.

Mål

Bebyggelsen i framtidens Gustavsberg ska i genomsnitt ha 40 procent lägre specifik energianvändning än gällande byggregler tills man uppnår det långsiktiga målet om noll procent köpt energi för uppvärmning. Uppvärmning med förnybara källor eller värmeåtervinning ska eftersträvas. Fjärrvärme rekommenderas eftersom en ny biobränsleanläggning finns vid Ekobacken och det finns möjlighet att nyttja överskottsvärme från tillverkning inom Fabriksstaden.

FINAL 2011-11-30

VÄRMDÖ KOMMUN Kommunledningskontoret
2011 -11- 30
Diariernr

The following

DEVELOPMENT CONTRACT

has today been entered into between the Municipality of Värmdö, corporate identity number 212000-0035, 134 81 Gustavsberg, referred to hereinafter as the Municipality, and Villeroy & Boch Gustavsberg AB, corporate identity number 556441-9918, referred to hereinafter as the Developer, for implementation of the detailed development plan for Fabriksstaden, Gustavsberg 1:29 et al. in the Municipality of Värmdö.

§ 1 DEVELOPMENT AREA

This Contract covers development of the property designated Gustavsberg 1:29 and part of the property designated Gustavsberg 1:52 in accordance with the detailed development plan for Fabriksstaden, Gustavsberg 1:29 et al. The development area consists of the detailed development plan area and has been marked on the enclosed detailed development plan map, Enclosure 1.

The Parties are aware of that Villeroy & Boch Gustavsberg AB is not going to perform the development of its property in accordance with this agreement but intends to sell the land to one or several professional developers and that, Villeroy & Boch Gustavsberg AB intends to continue business in the high-rise building of the Sanitary Ceramic Factory within Fabriksstaden in the form of office, tableware factory outlet, bath and wellness show room.

§ 2 DETAILED DEVELOPMENT PLAN AND OTHER DOCUMENTS

The proposed detailed development plan (acceptance document) for Fabriksstaden, Gustavsberg 1:29 et al. in the Municipality of Värmdö drawn up in August and adjusted in October 2011 serves as the basis for the development. See Enclosure 1.

The detailed development plan is based on the orientation decisions for the planning of Future Gustavsberg adopted by the Municipal Council on 5 March 2008 and 25 November 2009, respectively.

The Contract is subject to the provisions of the following documents:

- | | |
|------------------------|---|
| <u>Enclosure 1</u> | Proposed detailed development plan for Fabriksstaden, Gustavsberg 1:29 et al. with provisions and descriptions (the descriptions are not appended with the Contract). |
| <u>Enclosure 2A-2E</u> | Maps showing land transfers |
| <u>Enclosure 2F</u> | Map showing premises that are to be transferred |
| <u>Enclosure 2G</u> | Map showing areas for public pedestrian traffic and pumping station in the detailed development plan |
| <u>Enclosure 3</u> | Common facilities within Future Gustavsberg |

J
MA

FINAL 2011-11-30

<u>Enclosure 4</u>	Design provisions
<u>Enclosure 5</u>	Environmental programme
<u>Enclosure 6</u>	Programme for Fabriksparken
<u>Enclosure 7</u>	Time schedule

§ 3 LAND TRANSFERS

Stage A

The Developer transfers to the Municipality, free of charge, those parts of the properties Gustavsberg 1:52 and 1:29 which, according to the detailed development plan, shall constitute communal site land. The areas have been marked with the codes G and H in Enclosure 2A. The Developer is responsible for ensuring that future site-land, when it is transferred to the Municipality, does not contain higher concentrations of pollutants than those that are acceptable with respect to the planned land use. The Developer shall meet the costs of all measures concerned in the management and post-treatment of contaminated soil and rock which may be encountered during the construction of roads, pedestrian and cycle tracks and parks.

The land transfers between the Developer and the Municipality shall in the first instance be realised by reallocation between properties in accordance with the first paragraph and the property designated Gustavsberg 2:1. The areas of land shall be transferred free of mortgages. The transfers shall be made on the basis of a specially drawn up time schedule with respect to the phasing-out of ongoing industrial operations and the time schedule for the construction of public facilities within the development area, see also Enclosure 9.

Access to land shall be granted once the decision of the land survey authorities concerning reallocation has come into force.

Stage B

Implementation of the detailed development plan is based on the Developer entering into agreements with other property-owners within the detailed development planning area.

The areas concerned are shown in Enclosure 2B and cover the land;

- from Gustavsberg 1:52 to Gustavsberg 1:310, Codes b1 and b2
- from Gustavsberg 1:52 to Gustavsberg 1:7, Code b3
- from Gustavsberg 1:52 to Gustavsberg 1:314, Code b4
- from Gustavsberg 1:52 to Gustavsberg 1:64, Code b6
- from Gustavsberg 1:52 to a newly developed housing property for terraced houses, Code b7
- from Gustavsberg 1:52 to Gustavsberg 1:307, Codes b8 and b9
- from Gustavsberg 1:52 to Gustavsberg 1:105, Code b11

Stage C

[Handwritten signature]
[Handwritten initials]

FINAL 2011-11-30

The Developer transfers to the Municipality part of the property Gustavsberg 1:52 which, according to the detailed development plan, constitutes an area for a pre-school for a sum of ONE MILLION TWO HUNDRED THOUSAND SWEDISH KRONOR (SEK 1 200 000). The area concerned is marked with Code b10 in Enclosure 2C.

The land shall be transferred free of mortgages. The Developer is responsible for ensuring that land, on its transfer to the Municipality, does not contain higher concentrations of pollutants than those that are acceptable with respect to the planned land use. The Developer shall meet the costs of all measures involved in the management and post-treatment of contaminated soil and rock.

The Municipality intends to acquire the property Gustavsberg 1:268. Transfer shall in such case be made in the first instance by allotment to Property 1:268. Access to the area will be granted once the allotment has come into effect. The purchase price shall be paid in cash on the date of access.

Stage D

The Developer shall transfer to the Municipality, in stages, four sub-areas of the Properties 1:52 and 1:29 which, according to the detailed development plan, constitute site land for housing and shopping centre purposes. The intention is to use the area for rental apartments. The areas have been marked with the codes A, B, C and D in Enclosure 2D. Payment for the respective areas shall be calculated on the basis of SEK 3 500/m² GTA with building rights for housing development within the respective area according to the detailed development plan. The areas shall together constitute a total of 20 000 m² GTA with building rights.

Access to the areas that are to be transferred shall be granted no later than the following times:

- Area A (approx. 5 800 m² GTA): 24 months after the detailed development plan has come into force.
- Area B (approx. 4 000 m² GTA): 3 months after the detailed development plan has come into force.
- Area C (approx. 6 800 m² GTA): 36 months after the detailed development plan has come into force.
- Area D (approx. 3 400 m² GTA): 48 months after the detailed development plan has come into force.

The parties are agreed that adjustment of the boundaries for these areas and replacement of an area could become necessary if construction work is started and the Developer shall sell land for development. The parties shall in such case hold consultations on a suitable division of land with the aim of improving the conditions for implementation of the detailed development plan.]

Access times and payment of the purchase price shall be determined in more detail in the purchase contract for the area of land in question. Access shall be coordinated together with the land parcelling decision for the establishment of the property in question.

The land shall be handed over rough-planned and free of buildings, installations and building remains, and shall be ready for construction with housing units in accordance with the detailed development plan. If an area of land at the time of access still contains buildings, installations

Handwritten initials/signature

FINAL 2011-11-30

or building remains, the Developer, with liquidated damages equivalent to the cost of demolition, etc. shall be responsible and pay for the demolition and clearance of the area of land referred to above within the period of time that is to be specified in the purchase agreement. The parties are agreed that demolition and rough planning within Area B will not be completed at the time of access but shall take place at the time specified in the purchase agreement. The Developer undertakes to manage the property, as the owner of the property, up until its transfer to the Municipality.

The Developer is responsible for ensuring that the land, at the time of its transfer to the Municipality, does not contain any higher concentrations of pollutants than those that are considered to be acceptable with a view to the planned land use. The Developer shall pay for all measures for the management and post-treatment of contaminated soil and rock material.

() The land shall be handed over free of mortgages.

() The purchase price shall be paid by, in the first instance, set-off against the Developer's responsibility to make payment to the Municipality for common facilities as per § 10.1 and otherwise cash payment on the date of access. The parties undertake to enter into special purchase agreements for transfers basically in accordance with the enclosed purchase agreement form no later than six (6) months before the preliminary date of access as specified above. Details of the conditions set forth above shall be specified in the purchase agreement.

Stage E

The Developer shall transfer to the Municipality the part of Gustavsberg 1:29 referred to as Kajen. The area has been marked on the map enclosure, Enclosure 2F. The purchase price shall be ONE THOUSAND SWEDISH KRONOR (SEK 1 000). The area of land shall be handed over in its existing condition. Access shall be granted three (3) months after the plan has come into force. A bill of sale shall be drawn up and signed by the Developer once the purchase price has been paid in full.

Stage F

() The Developer shall transfers the area, free of charge, with the existing building called Gula Porten for the newly established Q property marked with Code b5 on the appended map, Enclosure 2B. The area will be transferred in its existing condition free from mortgages.

() § 4 TRANSFER OF PREMISES

The Developer shall, free of charge, transfer to the Municipality part of the property comprising a building area of approximately 500 m² within the preserved building that is marked with an x on the map in Enclosure 2G. The premises shall be transferred in a clean and orderly condition in the form of a raw building frame ready for non-structural works and free from hazardous substances and contaminants.

A special bill of sale shall be drawn up for part of the property with premises.

§ 5 EASEMENT

The Developer shall, free of charge, grant an easement for the area for public pedestrian and cycle traffic within the area marked with an x on the map, Enclosure 2G. A special easement

[Handwritten signature]

FINAL 2011-11-30

agreement shall be entered into between the parties. The agreement can also serve as an agreement for the establishment of an official easement.

The Developer shall also, free of charge, provide space for a pumping station in accordance with the detailed development plan. The area has been marked on Map Enclosure 2G. The provision can be made by means of easement, utility rights or 3D land parcelling according to the Municipality's wishes.

The Developer undertakes to transfer/lease land for transformer stations (E 1 areas) to network operators or to the Municipality free of charge.

§ 6 UTILITY LINE RIGHTS

The Municipality will apply for utility line rights in order to lay, maintain, renew and for the future retain public water supply pipes and sewers with ancillary fittings. The Developer will support any such application(s) made by the Municipality for properties covered by this Contract.

Location

The Municipality specifies preliminarily in its application an area for the utility line rights. The definitive location for the area will be determined during the course of future surveying activities.

Availability

The Municipality is granted access to the property in question for the purpose of visual inspection, maintenance and repair work and for the laying and relocation of utility lines and ancillary fittings.

Utility line works

The Municipality shall, in exercising its utility line rights, make sure that any damage to affected property is avoided and that the property concerned is not burdened to any greater extent than necessary. Once the utility line works have been completed, the Municipality shall reinstate the land and installations affected.

Prior to conducting maintenance works, etc. the Municipality shall within a reasonable period of time inform the owners of the property concerned as to the nature of planned measures.

The Municipality may in acute circumstances perform necessary measures without informing the property owner in advance. The Municipality shall as soon as possible inform the property owner as to what measures have been taken and of any need for follow-up measures.

Regulations

The Developer may not, within the area provided or transferred, without the written consent of the Municipality, drill, blast, excavate or in any other way change the existing ground level, construct buildings or facilities, plant trees and vegetation at a distance of less than XX m from a utility line, arrange stockpiles or otherwise carry out work that could cause damage to the utilities or otherwise significantly complicate exercise of the utility line rights.

The area allotted may in no other respect be used so that damage or inconvenience is caused

[Handwritten initials]

unnecessarily to the utility lines or so that the Municipality is obstructed in its laying works, inspection, maintenance, repair or conversion works.

Payment

No payment shall be made for the utility line rights.

§ 7 COMMON FACILITIES

Within the Developer's property Gustavsberg 1:52 there is at present a common facility for parking, etc., Gustavsberg ga:23. In conjunction with the implementation of the detailed development plan this facility shall be reviewed. The Developer undertakes to try and reach agreement with other participating properties on this review and to apply for such review from the land survey authorities. The Developer shall bear all costs for measures associated with the review unless the participating properties agree otherwise.

The performance of land transfers pursuant to § 3 assumes that the common facility in question has been reviewed so that it does not burden land that is to be transferred to the Municipality.

§ 8 LAND PARCELLING

The Municipality shall apply for and the Developer shall meet the costs of all land parcelling measures for the performance of land transfers between the Municipality and the Developer. The Developer applies and pays for all other land parcelling measures concerning the Developer's properties that are needed for the implementation of the new detailed development plan.

§ 9 GROUND INVESTIGATION

The long-term responsibility for ground contamination in the Gustavsberg area does not change as a result of a detailed development plan or development agreement. The ground that is transformed into developed land and communal site land shall meet stipulated requirements that are based on the land use according to the detailed development plan.

The Developer shall in his building permit application to the Municipality present the results of investigations conducted with respect to ground contamination and proposals for any measures taken in order to be able to use the development area in accordance with the conditions of the detailed development plan.

The Developer shall perform and pay for the post-treatment measures that need to be taken as a consequence of contamination in order to prevent, obstruct or counter the occurrence of damage or inconvenience to the detriment of public health or the environment, and so that it is possible to use the land in line with the conditions of the new detailed development plan.

§ 10 EXISTING UTILITY LINES, EASEMENTS, ETC.

It is the responsibility of the Developer to make sure in good time of the locations of existing utility lines in the Developer's properties and to find out about any relocation costs associated with the construction of new buildings. The Developer shall be responsible for securing and

F
M
Ka

FINAL 2011-11-30

maintaining the function of existing utility lines throughout the construction period and paying for any relocation of utility lines and temporary works during the construction period as a consequence of new buildings within the development area.

The function of the existing water line from Farstaviken to the property Gustavsberg 1:316 et al. shall be retained and its alignment shall in its present or new location be secured by an easement or similar.

§ 11 GENERAL FACILITIES

11.1 Common facilities within Future Gustavsberg

According to the programme for Central Gustavsberg, certain municipal facilities shall be built within the area that is common for Future Gustavsberg. The facilities in question are presented in Enclosure 3.

The Municipality, which shall also own, and manage the facilities, undertakes to construct these facilities. The property owners within the programme area for Central Gustavsberg, to whom the Developer belongs, and who are granted building permits in new detailed development plans, shall pay for these measures by reimbursing the Municipality for their share of the cost for the construction of the facilities.

The Developer shall, for the purpose of the development area, for his share of these common costs, remunerate the Municipality with FIFTY-FIVE MILLION SWEDISH KRONOR (SEK 55 000 000). The payment shall be made once the detailed development plan has come into legal force by settlement against the purchase sum for the areas of land that the Municipality shall acquire in accordance with § 3, Stage D.

The Developer intends to sell land for the buildings in the development area. Remuneration as outlined above is calculated on the basis of sales revenue for building rights on the sale of completed site land including street costs of up to SEK 4 000 /m² GTA for up to 80 000 m² GTA. If the revenue exceeds SEK 4 000 /m² GTA, the above remuneration shall be adjusted upwards by 50% of the part by which the sales revenue exceeds SEK 4 000 /m² GTA.

Payment shall be made on receipt of invoice from the Municipality

11.2 Common facilities within the development area

Communal site land within the detailed development plan shall have a municipal principal. The Municipality is responsible for the design and construction of streets, pedestrian and cycle tracks, and parks within the development area. The Developer and other property owners within the development area shall, as reimbursement for street costs, pay for these facilities in relation to granted building rights in the new detailed development plan. The Developer shall reimburse the Municipality with 65 per cent of the costs for the construction of streets, etc. within the development area. For calculations of the basic data for street cost reimbursement as per this paragraph, a deduction shall first be made of the street cost reimbursements from the properties Gustavsberg 1:316 and Gustavsberg 1:307.

f

M
HCA

FINAL 2011-11-30

Street cost reimbursement shall be paid no later than when the communal facilities have undergone final inspection and have been approved by the Municipality.

Payment shall be made on receipt of invoice from the Municipality

The construction of common facilities and payment of street cost reimbursement shall be staged and be coordinated with the Developers exploitation.

This does not apply to conversions and new developments of facilities within the development area that are adjusted in Clause 11.1.

§ 12 FACILITIES WITHIN DEVELOPED LAND

All facilities within develop land according to the new detailed development plan shall be constructed and paid for by the Developer with the exception of works within the u-area. The Developer is responsible for and will also pay for the connection of these facilities to communal site land. The Developer is responsible for ensuring that developed land is developed in accordance with plan conditions and plan specifications.

The Developer shall also construct and pay for facilities within the x-area on the Developer's property and subsequently transfer them to the Municipality. Planning and completion of the facilities shall be made in accordance with ABT 06, AMA Anläggning 07, The Governmental Traffic Agency's regulations VGU and VVK Road and other regulations customary and applicable as well as regulations under the Municipality's Technical Guideline. The design regulations under section 15 shall apply. The municipality shall be given the opportunity to review the construction documents in good time prior to commencement of the works and to notified about and allowed to participate in project meetings.

The facilities are transferred to the municipality without compensation upon approved final inspection.

§ 13 WATER SUPPLY AND SEWERAGE FACILITIES AND STORMWATER

The Municipality is responsible for the construction of communal water and wastewater pipes for the connection of properties within the development area to the municipal water and wastewater system. The Municipality is also responsible for the extension of networks for dealing with storm water within the development area. For the balancing of storm water flows, a storage basin will be located centrally in Fabriksparken. The Municipality is the principal for storm water systems on public land, including the storm water basin.

Storm water shall be dealt with locally within the development area wherever this is possible with overflow into the municipal storm water network. The Developer undertakes to follow the Municipality's storm water policy in connection with development within developed land.

The developer shall pay the Municipality a water supply and sewerage fee based on the water supply and sewerage rates applying at any given time. The fee is to be reduced in relation to existing buildings..

§ 14 SITE ESTABLISHMENT PLAN, ETC.

f
M
HA

Construction work in the Fabriksstaden area will continue over a long period of time. The parties are agreed that it is important, when the area begins to be occupied, to as far as possible offer the residents a sound and finished living environment. Therefore, in good time before work starts in the development area on site establishment, the Developer shall, in cooperation with the Municipality, draw up plans for different construction stages (stage plans) including a site information plan for staged construction. The stage plans shall show how the construction work in the developed land is progressing and, among other aspects, show works areas, protective measures, transport routes, roads for motorised and pedestrian traffic, areas with building operations as well as completed areas. The plans shall also show protective measures for existing vegetation that is to be preserved. The plans shall be approved by the Municipality in writing before the site establishment work commences.

§ 15 DESIGN PROVISIONS

The parties undertake to abide by the design provisions that constitute part of the plan documents in conjunction with construction works in the development areas. According to the design provisions and the detailed development plan, housing properties may not be fenced in. See Enclosure 5

§ 16 ENVIRONMENTAL PROGRAMME

The Developer undertakes to ensure compliance with the environmental programme drawn up by the Municipality for planning and construction within Fabriksstaden, with the exception for the patrimonial high-rise building of the Sanitary Ceramic factory for which this may not be possible. The environmental programme is presented in Enclosure 6.

District heating is available within the development area and the Municipality recommends connection to the district heating network for environment-friendly heating purposes.

The planned development shall implemented in a climate-effective way. This means that energy use consumption shall be kept as low as possible. The Developer shall, according to the Municipality's environmental programme, during the design and construction of new housing units within the development area, ensure that the energy consumed by the buildings is at most 60 per cent of the current requirements for 2011 stipulated by BBR, with the above mentioned exception for the patrimonial building.

The Developer shall, within the new properties, provide space for waste recycling in different fractions.

§ 17 STREET COSTS

If the Developer has in all respects completed his undertakings in accordance with this Contract, including the payment of remuneration pursuant to § 11.2, the present and future owners of properties within the development area shall be assumed to have paid ongoing street cost payments for the property for the new detailed development plan in accordance with this Contract. This does not apply to payment for improvements to or the construction of new streets and other public places with associated facilities, which may need to be paid in the future.

§ 18 PARKING

F
M
Ma

FINAL 2011-11-30

The Developer undertakes to abide by the Municipality's parking norms during construction work in the development area. The parking norm for residential parking within Fabriksstaden is 0,8 parking places per apartment.

Residential parking, including visitors' parking, as outlined above, shall be arranged on developed land, preferably in the form of garage parking. In addition to these places, the Municipality will arrange for visitors' parking on street land.

§ 19 BUILDING PERMIT CHARGES

The Developer shall, in conjunction with the granting of a building permit, pay a building permit fee in accordance with the Municipality's building permit charges. If the Developer has paid for his part of the cost for the detailed development planning of the development area, no planning fees will be charged.

§ 20 CONNECTION FEES

All fees for the connection of water, wastewater, storm water, district heating, electricity and telecom, etc. shall be paid by the Developer in line with current rates at the time of connection or as otherwise agreed by the Developer and the relevant supplier.

§ 21 TIME SCHEDULE / CONSTRUCTION SEQUENCE

Fabriksstaden will be constructed in stages. This Contract is based on a preliminary division into stages for the construction of new housing within the Developer's properties and for the construction of municipal public facilities in the development area. The division into stages is presented in Enclosure 7. The parties shall, no later than six (6) months before a stage is to be started, reach agreement on a more precise time schedule with respect to ground levelling, clearance, decontamination, design and the construction of housing units and municipal facilities for good coordination of these works.

The Developer undertakes not to start work on the construction of buildings in conflict with the appended preliminary time schedule or with any common time schedule drawn up at a later date as indicated above. The Parties are aware of that the time schedule may be postponed depending on when Villeroy & Boch Gustavsberg AB can sell the land to a developer.

§ 22 DELAY INTEREST

If the Developer fails to make payments in accordance with this and associated agreements at the right time, delay interest is payable equivalent to an interest rate that exceeds the Swedish Central Bank reference rate valid at any given time by eight (8) percentage points.

§ 23 CONTROL POINTS

In the event that control points are destroyed or have to be removed in connection with the development, the Developer is obliged to inform the Municipality immediately. The position of destroyed control points shall be marked on a paper map where the numbers and positions of the destroyed points are noted. All costs incurred by the Municipality for the provision of new control points shall be met by the Developer.

f

M
JWA

§ 24 SURETY

For performance of the Developer's undertakings pursuant to this Contract, the Developer shall provide a guarantee. The guarantee shall be provided in stages in an amount of FIFTEEN MILLION SWEDISH KRONOR (SEK 15 000 000) per stage. The guarantee shall be met by the Municipality retaining the difference between the Municipality's purchase price (SEK 70 000 000) for land acquisition as per § 4, Clause D and the Developer's remuneration for common facilities (SEK 55 000 000) as per § 10.1 until the developer's overall payment obligations in accordance with § 11.2 in this Contract have been fulfilled. The amount will be released together with accrued interest on the amount. The parties shall confer to seek reasonable interest on the bank account on which the security shall be deposited.

§ 25 CONSULTATION

The Developer shall hold consultations with the Municipality on a continuous basis throughout the period from when the detailed development plan comes into force up until the time of completed development.

As regards queries to authorities, reference is made to the authority concerned.

§ 26 PREVIOUS AGREEMENTS

This development contract replaces the previous Agreement entered into (dated 2009-10-07) and Planning Contract (approved by Värmdö Municipal Council on 2011-06-22) for the Developer's properties in the development area. The Municipality shall no later than two (2) months after a new detailed development plan has come into force, send a final invoice for work carried out in conjunction with the detailed development plan in accordance with Item 6 of the Planning Agreement.

§ 27 TRANSFER

This Contract may not be transferred to any other party without the written consent of Värmdö Municipal.

In the event of a transfer of one of the properties that is covered by this Contract, the Developer shall oblige the new owner to observe the undertakings that rest with the Developer pursuant to this Contract so that the Contract will remain valid with respect to each new owner of the property in question. The Municipality is aware of that Villeroy & Boch Gustavsberg AB is not a developer and will not develop the land on its own. Therefore Villeroy & Boch Gustavsberg AB will have to sell the land to professional developers to realize the zoning plan, and that a transfer of this Contract will be required in relation to such divestments.

§ 28 VALIDITY

This Contract shall only remain valid between the parties on condition that:

- Värmdö Municipal Council approves the Contract before 31 March 2012 through a decision that comes into legal force,
- The detailed development plan for Fabriksstaden, Gustavsberg 1:29 et al. is adopted by 31 March 2012 through a decision that comes into legal force

f
M
Ha

If the Contract does not become valid, each party shall meet its own costs as per the Agreement and the Planning Contract between the parties as well as other costs.

§ 29 PRIORITY OF INTERPRETATION

This Contract has been translated into English. The parties are agreed that the Swedish version of the Contract has priority of interpretation over the English version. This means that the Swedish version shall be used in the application of the Contract and in connection with the settlement of any dispute that may arise in connection with the Contract and its provisions.

§ 30 SETTLEMENT OF DISPUTE

Any dispute regarding the interpretation and application of this Contract shall be settled by a general court in accordance with Swedish law and within the Municipality.

This Contract has been drawn up in two (2) identical copies, one for each party to the agreement.

Värmdö, 2012-01-09
for the Municipality of Värmdö

Lars-Erik Alversjö

LARS-ERIK ALVERSJÖ

Witnessed by: *Stellan Folkesson*
Stellan Folkesson
Kommundirektör

MOA O'HANNAH

Värmdö, 30/11-11
for Villeroy & Boch Gustavsberg AB

Peter Larsson
PETER LARSSON

Andrew Pfeiffer
Andrew Pfeiffer

Witnessed by: