Dnr 06KS/0583

Kommunstyrelsen 2013-05-15 § 90

Godkännande av exploateringsavtal för Siggesta 1:6

Kommunstyrelsens förslag

1. Exploateringsavtalet mellan Värmdö kommun och ägaren till Siggesta 1:6 godkänns.
2. Kommundirektören får i uppdrag att teckna erforderligt avtal mellan Värmdö kommun och Trafikverket Region Stockholm.

Beslutsnivå

Kommunfullmäktige

Ärendebeskrivning

För genomförandet av detaljplanen för del av Siggesta 1:6 har två avtal upprättats; ett mellan Värmdö kommun och ägaren till Siggesta 1:6, tillika exploatör, samt mellan Värmdö kommun och Trafikverket Region Stockholm. Exploatören ska utföra ett antal åtgärder, varav några berör väg 274, därav avtalet med Trafikverket.

Det är exploatören som ska stå för alla kostnader för de åtgärder som ska utföras i och med exploateringsavtalet.

Handlingar i ärendet

Godkännande av exploateringsavtal Siggesta 1:6, SBK 2013-04-17

Sändlista

KF

VÄRMDÖ KOMMUN

Tjänsteskrivelse

Diarienummer: 06KS/0583

Kommunstyrelsen

Datum: 13 04 17
Handläggare: Lars Öberg

Godkännande av exploateringsavtal Siggesta 1:6

Förslag till beslut

1. Exploateringsavtalet, mellan Värmdö kommun och ägaren till Siggesta 1:6, godkänns.

2. Uppdras åt kommundirektören att teckna erforderligt avtal mellan Värmdö kommun och Trafikverket Region Stockholm.

Beslutsnivå

Kommunstyrelsen

Sammanfattning

För genomförandet av detaljplanen för del av Siggesta 1:6 har två avtal upprättats; ett mellan Värmdö kommun (kommunen) och ägaren till Siggesta 1:6, tillika exploatör, samt mellan Värmdö kommun och Trafikverket Region Stockholm (Trafikverket). Exploatören ska utföra ett antal åtgärder, varav några berör väg 274, därav avtalet med Trafikverket. Det är exploatören som ska stå alla kostnader för de åtgärder som ska utföras i och med exploateringsavtalet. Kommunen tillförsäkrar dock i avtalet med Trafikverket att bekosta åtgärderna som exploatören ska utföra i exploateringsavtalet, om exploatören inte utför dem.

Bakgrund

Värmdö kommun har upprättat ett förslag till detaljplan för del av Siggesta 1:6, vilket bl.a. möjliggör byggandet av ett hotell. Ägare till Siggesta 1:6 är AB Kornetten, tillika exploatör. För genomförandet av förslag till detaljplan för del av Siggesta 1:6, har ett exploateringsavtal upprättats mellan kommunen och ägaren till Siggesta 1:6. Ett avtal har även upprättats mellan Trafikverket och kommunen berörande åtgärder på väg 274.

Ärendebeskrivning

Exploateringsavtalet reglerar de ekonomiska och tekniska förhållandena avseende exploateringen vid genomförande av detaljplanen för del av Siggesta 1:6. Det är exploatören som ska stå alla kostnader för de åtgärder som ska utföras i och med exploateringsavtalet. De åtgärder som exploatören ska utföra regleras i exploateringsavtalet och är följande: anlägga en gångväg mellan hotellet och herrgården, anlägga en lokalgata, anlägga en gång-, cykel- och mopedväg, anlägga tre nya väganslutningar, anlägga en ny passage över väg 274, anlägga en bussvändplan och två busshållplatser, sänka del av väg 274, följa framtagen dagvattenutredning för hotellet samt följa undertecknat naturvårdsavtal. En andrahandsåtgärd finns även med och ska utföras om gångvägen mellan hotellet och herrgården inte kan utföras. Då Trafikverket som princip aldrig skriver avtal direkt med exploatörer berörande åtgärder på de statliga vägarna, utan kräver att kommunen går in som mellanhand och skriver avtal med både exploatören och Trafik-

verket, hanteras även åtgärderna på väg 274 i exploateringsavtalet. Ett avtal har därför även upprättats mellan kommunen och Trafikverket för hantering av de åtgärder som ska utföras på väg 274 pga. exploateringen. Kommunen äger ingen mark inom detaljplaneområdet utan skriver endast avtalet pga. att Trafikverket endast skriver avtal med kommuner och inte med exploatörer.

Ekonomiska konsekvenser

I avtalet mellan kommunen och Trafikverket tillförsäkras Trafikverket att kommunen utför och bekostar de åtgärder som ska utföras på väg 274 om exploatören inte skulle utföra sina åtaganden enligt exploateringsavtalet.

Konsekvenser för miljön

Eftersom strandskyddet upphävs inom det område där hotellet ska byggas har ett naturvårdsavtal upprättats för intilliggande område. Naturvårdsavtalet omfattar yta både inom och utom detaljplanen för del av Siggesta 1:6. Naturvårdsavtalet är bilaga till exploateringsavtalet och gäller i 25 år från det att bygglov för hotellet erhållits. Syftet med naturvårdsavtalet är att reglera skötsel av våtmarken och skogsområdet så att dess naturvärden bibehålls eller förbättras. Avtalets mål är att bevara och förbättra växters och djurs livsvillkor och att även i övrigt gynna naturvärdena i området (djur, växter och svampar). Målsättningen är även att stärka strandskyddets syften.

Bedömning

Naturvårdsavtalet har beretts av ekolog Ann Hagström, mark- och exploateringsenheten. Kontoret anser att avtalet ska börja gälla först i och med ansökan om bygglov för hotellet.

Handlingar i ärendet

Handling		Bilägges/ bilägges ej
Exploateringsavtal		Bilägges
Bilaga 1	Förslag till detaljplan för del av Siggesta 1:6 med bestämmelser samt beskrivningar (beskrivningarna bilägges ej avtalet) upprättat 2013-01-17	Bilägges

Stellan Folkesson
Kommundirektör

Lars Öberg
Samhällsbyggnadschef

Mellan Värmdö kommun, org nr 212000-0035, 134 81 Gustavsberg, nedan kallad Kommunen, och AB Kornetten, org nr 556238-3439, Norrnäs Gård, 139 50 Värmdö, nedan kallad Exploatören, har träffats följande

EXPLOATERINGSAVTAL

avseende genomförande av detaljplan för del av Siggesta 1:6, Värmdö kommun.

§ 1 MARKÄGANDE, DETALJPLAN, SYFTE

1.1. MARKÄGANDE

Exploatören är ägare till Siggesta 1:6, nedan kallad Fastigheten.

1.2. DETALJPLAN

Som grund för exploateringen och detta avtal ligger förslag till detaljplan upprättad 2013-01-17. Detta avtal har upprättats i anslutning till planförslaget.

Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för att detaljplan för del av Siggesta 1:6 antas och vinner laga kraft i huvudsaklig överenskommelse med detaljplaneförslag, nedan kallad Detaljplanen. Detaljplanekartan bifogas, se bilaga 1. Det område som omfattas av Detaljplanen benämns nedan Planområdet.

Till avtalet hör följande handlingar:

Bilaga 1	Förslag till detaljplan för del av Siggesta 1:6 med bestämmelser samt beskrivningar (beskrivningarna bilägges ej avtalet) upprättat 2013-01-17.
Bilaga 2	Utförande av anläggningar
Bilaga 3	Bussvändplan
Bilaga 4	Sänkning av väg
Bilaga 5	Busshållplatser
Bilaga 6	Dagvattenutredning
Bilaga 7	Undertecknat naturvårdsavtal
Bilaga 8	TDOK 2012:87
Bilaga 9	TDOK 2012:88
Bilaga 10	TRV 2012/89329
Bilaga 11	Publikation 2003:54, Principer för digital informationshantering i vägprojekt

1.3. AVTALETS SYFTE

Syftet med exploateringsavtalet är att reglera de ekonomiska och tekniska förhållandena avseende exploateringen vid genomförande av Detaljplanen. Exploateringen avser i huvudsak uppförande av en ny hotellanläggning samt utbyggnad och ombyggnad av anläggningar inom Exploateringsområdet. Exploateringsområdet omfattar Planområdet samt det rödmarkerade området i bilaga 3, som är den bussvändplan som ska utföras.

Då Trafikverket Region Stockholm (Trafikverket) aldrig skriver avtal direkt med exploatörer berörande åtgärder på de statliga vägarna, utan kräver att Kommunen skriver avtal med exploatören, hanteras åtgärderna på väg 274 i detta avtal.

§ 2 GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

2.1. TIDPLAN

En preliminär tidplan för utförandet av anläggningarna enligt punkt 2.2 och 2.3 ska upprättas av Exploatören och skickas till Kommunen, Trafikverket och Trafikförvaltningen Stockholms läns landsting (SLL) i god tid innan bygglov för byggandet av hotellet[1] söks, eller innan åtgärderna enligt punkterna 2.2 och 2.3 nedan påbörjats, om detta sker vid en tidigare tidpunkt än ansökan om bygglov för hotellet. En definitiv tidplan ska upprättas av Exploatören när startbesked[2] för byggande av hotellet har erhållits och ska snarast efter startbeskedets erhållande skickas till Kommunen, Trafikverket och SLL.

2.2. UTFÖRANDE AV ANLÄGGNINGAR

Exploatören ansvarar för projektering och utförande av åtgärderna i punkt 2.2.1 och 2.2.2 nedan. Kostnaderna för åtgärderna i punkt 2.2.1 och 2.2.2 ska betalas av Exploatören.

2.2.1. ÅTGÄRDER PÅ/MOT VÄG 274

1. Tre nya anslutningar mot väg 274: punkt 1, 2 och 3, enligt bilaga 2.
2. Sänkning av del av väg 274 med 0,5-0,7 m, enligt punkt 4 i bilaga 2 samt enligt bilaga 4. Hänsyn ska tas till Munkkällaren som är klassat som fornminne varför antikvarisk kompetens måste medverka vid projekteringen och genomförandet. Om stödmur behövs för att stötta upp Munkkällaren från att påverka väg 274, ska denna projekteras, utföras och bekostas av Exploatören. Exploatören har ansvaret att påvisa om det behövs en stödmur eller inte. Handlingar som visar detta ska granskas och godkännas av Trafikverket. Exploatören har ansvaret för att sköta stödmuren, men om Trafikverket vill ansvara för skötseln har de rätt att överta skötseln av denna. Det ska skriftligen dokumenteras om Trafikverket övertar ansvar för drift och underhåll av stödmuren.
3. Passage nr 6 över väg 274, enligt bilaga 2. En refug, med utseende enligt Siggesta gårds övriga kvaliteter, ska anläggas.
4. Busshållplatser ska anläggas på plats enligt bilaga 2 och utföras enligt bilaga 5.

Projektering och utförande av punkterna 2.2.1.1-2.2.1.4 ska ske enligt gällande "Vägar och Gators Utformning" (VGU) samt enligt gällande "Riktlinjer för utformning av gator och vägar med hänsyn till busstrafik" (RIBUSS). Projekteringen av en eventuell stödmur ska godkännas av Trafikverket. Innan utförande ska bygghandlingarna i punkterna 2.2.1.1-2.2.1.4 godkännas av Trafikverket. Innan utförande ska bygghandlingarna i punkt 2.2.1.4 godkännas av SLL. Exploatören ska snarast efter att Trafikverket och SLL godkänt bygghandlingar men innan utförande av åtgärderna i punkterna 2.2.1.1-2.2.1.4, skicka bygghandlingarna till Kommunens mark- och exploateringsenhet. Anläggningarna ska ha utförts av Exploatören och slutbesiktigats av Trafikverket och SLL (SLL endast i punkt 2.2.1.4) innan slutbesked[3] för hotellet[4] har lämnats. Om så inte skett har Kommunen rätt att, från och med att slutbesked för

---

[1] K i Detaljplanen.
[2] Startbesked enligt 10 kap. 3 § PBL.
[3] Slutbesked enligt 10 kap. 4 § PBL.
[4] K i Detaljplanen.

hotellet har lämnats, utföra anläggningarna på Exploatörens bekostnad. Efter genomförd slutbesiktning av anläggningarna på väg 274 ansvarar Trafikverket för drift och underhåll av dessa anläggningar.

2.2.2. *ÖVRIGA ÅTGÄRDER*

1. Gång-, cykel- och mopedväg, markerad med X i bilaga 2. Ansvaret för drift och underhåll för denna väg åligger ägaren till Fastigheten.
2. Gångväg mellan hotellet[5] och herrgården. För att ta sig mellan hotellet och herrgården ska Exploatören anlägga en gångväg på västra sidan av väg 274. Gångvägen ska anläggas så att den västra busshållplatsen kan nås från passage nr 6 i bilaga 2. Då området för gångvägen är beläget inom strandskydd krävs dispens från strandskyddet. Även marklov krävs. Exploatören ska ansöka om marklov samt dispens från strandskyddet i samband med ansökan om bygglov för hotellet. Om strandskyddsdispens eller marklov inte ges ska Exploatören utföra gång-, cykel- och mopedvägen markerad med Y i bilaga 2 och enligt punkt 2.3 nedan.
3. Lokalgata markerad med Z i bilaga 2 ska utföras med grus.
4. Bussvändplan ska utföras enligt gällande RIBUSS. Bussvändplanen ska placeras på föreslagen plats enligt bilaga 3. Bussvändplanens utformning ska godkännas av SLL. Bussvändplanens anslutning till väg 274 ska godkännas av Trafikverket. Drift och underhåll av bussvändplanen är inte en fråga för detta avtal.

Anläggningarna i punkterna 2.2.2.1-2.2.2.3 ska ha utförts av Exploatören och slutbesiktigats innan slutbesked[6] för hotellet har lämnats. Om så inte skett har Kommunen rätt att, från och med datum för lämnat slutbesked, utföra anläggningarna på Exploatörens bekostnad.

Bussvändplanen i punkt 2.2.2.4 ska vara utförd och slutbesiktad innan åtgärderna i punkt 2.2.1 påbörjas. Bussvändplanen ska slutbesiktas av Kommunen, Trafikverket och SLL. Om Exploatören påbörjat åtgärderna i punkt 2.2.1 innan bussvändplanen är utförd och slutbesiktad har Kommunen rätt utföra bussvändplanen på Exploatörens bekostnad.

2.3. <u>ALTERNATIV ÅTGÄRD</u>

Om strandskyddsdispens och marklov för gångväg enligt punkt 2.2.2.2 ovan inte ges, ska Exploatören projektera, utföra och bekosta gång-, cykel- och mopedväg markerad med Y enligt bilaga 2 samt passage nr 5 enligt bilaga 2. Om Trafikverket meddelar att refug behövs i passage nr 5 ska denna utföras och bekostas av Exploatören. Projektering och utförande av passage nr 5 (samt refug om det behövs) ska ske enligt gällande "Vägar och Gators Utformning" (VGU). Passage nr 5 (samt refug om det behövs) ska ha utförts av Exploatören och slutbesiktigats av Trafikverket innan slutbesked[7] för hotellet[8] har lämnats. Gång-, cykel- och mopedvägen ska ha utförts av Exploatören och slutbesiktigats innan slutbesked för hotellet har lämnats. Innan utförandet av passage nr 5 (samt refug om det behövs) ska bygghandlingarna godkännas av Trafikverket. Kommunens mark- och exploateringsenhet ska av Exploatören informeras om projektering, utförande och tidplan snarast efter Trafikverkets godkännande. Efter genomförd slutbesiktning ansvarar Trafikverket för drift och underhåll av passagen (samt refugen om den ansetts behövlig). Om passagen (samt refugen om den ansetts behövlig) och gång-, cykel- och mopedvägen inte utförts innan slutbesked har lämnats för hotellet, har

---

[5] K i Detaljplanen.
[6] Slutbesked enligt 10 kap. 4 § PBL.
[7] Slutbesked enligt 10 kap. 4 § PBL.
[8] K i Detaljplanen.

Kommunen rätt att, från och med beviljat slutbesked för hotellet, utföra anläggningarna på Exploatörens bekostnad.

2.4. DAGVATTEN

Exploatören ska följa dagvattenutredningen som är framtagen för området, se bilaga 6.

2.5. NATURVÅRDSAVTAL

Exploatören ska följa undertecknat naturvårdsavtal, se bilaga 7. Syftet med avtalet är att reglera skötsel av våtmarken och skogsområdet så att dess naturvärden bibehålls eller förbättras.

2.6. TRAFIK UNDER BYGGTIDEN

Innan arbetena på och mot väg 274 påbörjas ska en trafikanordningsplan, visande trafikföringen och utmärkningen av vägarbetet under byggnadstiden, upprättas av Exploatören och godkännas av Trafikverket. Exploatören ansöker om, svarar för och bekostar upprättandet av trafikanordningsplan, visande trafikföringen och trafikanordningar under samtliga skeden under byggtiden.

Arbetet ska utföras enligt Trafikverkets övergripande krav TDOK 2012:87 (bilaga 8) samt TDOK 2012:88 (bilaga 9). Tabell över vägar och tider då arbete inte får bedrivas gäller, TRV 2012/89329 (bilaga 10). Samtliga personal som befinner sig inom vägområdet under byggnadstiden ska ha genomgått Trafikverkets kravkurser.

Trafik på väg 274 måste kunna passera arbetsplatsen under hela byggtiden.

Exploatören ska under byggtiden kontinuerligt säkerställa att Trafikverket kan sköta drift och underhåll inom vägområdet. Exempel på drift- och underhållsåtgärder är snöröjning, vägsopning och reparation av vägutrustning. Säkerställandet sker i form av att Trafikverkets samordningsansvarige och driftentreprenör kallas till byggmöten och/eller möten inför större trafikomläggningar och där får lämna synpunkter på utformningen/vägutrustningens placering. Upptäcker Trafikverkets driftentreprenör hinder för drift- och underhåll mellan mötena ska dessa tas upp med Exploatörens byggledare som säkerställer att dessa synpunkter åtgärdas av Exploatörens entreprenör. Eventuella justeringar av vägutrustningen bekostas av Exploatören. Om bygget bedrivs vintertid ska Exploatören även bekosta ökade driftskostnader som exempelvis bortforsling av snö.

Exploatören ska snarast efter att Trafikverket godkänt trafikanordningsplanen skicka två kopior på den godkända trafikanordningsplanen till Kommunens mark- och exploateringsenhet.

2.7. BESIKTNING, GARANTIER, UPPFÖLJNING M.M.

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

Den besiktning, slutbesiktning och garantibesiktning som krävs på väg 274 på grund av åtgärderna enligt punkterna 2.2.1 och 2.3 (i punkt 2.3 den del som gäller passage nr 5 och refug) ska beställas av Kommunen. Trafikverket ska delta vid besiktningen, slutbesiktningen och garantibesiktningen av åtgärderna i punkterna 2.2.1 och 2.3. SLL ska delta vid besiktningen och slutbesiktningen av busshållplatserna i punkten 2.2.1.4. Kommunen kallar Exploatören, SLL och Trafikverket till besiktning, slutbesiktning och garantibesiktning. Slutbesiktning ska ske när arbetena är klara.

Ø b

Kommunen beställer besiktning och slutbesiktning för bussvändplanen i punkt 2.2.2.4. Kommunen kallar Exploatören, SLL och Trafikverket till besiktning och slutbesiktning. Slutbesiktning ska ske när arbetena är klara.

Kommunens mark- och exploateringsenhet beställer och kallar till besiktning och slutbesiktning berörande dagvattenhanteringen i punkt 2.4. Slutbesiktning ska ske när arbetena är klara.

Besiktning och slutbesiktning av punkterna 2.2.2.1, 2.2.2.2 och 2.2.2.3 åligger Exploatören. Slutbesiktning ska ske när arbetena är klara.

Besiktning och slutbesiktning av punkten 2.3 i den del som gäller gång-, cykel- och mopedväg Y åligger Exploatören. Slutbesiktning ska ske när arbetena är klara.

Exploatören ska snarast efter godkänd slutbesiktning av åtgärderna i punkterna 2.1, 2.2 och 2.3 översända protokoll från slutbesiktningarna till Kommunen. Exploatören ska översända protokoll från slutbesiktningarna till SLL och Trafikverket i de punkter där de är berörda.

Innan utbyggnadsåtgärder påbörjas på väg 274 ska Exploatören ta kontakt med Trafikverket. Byggarbetsplatssamordning enligt Arbetsmiljölagen ("samordning BAS-P/BAS-U") ska ske med Trafikverkets driftentreprenör innan byggstart. Arbetena ska kvalitetssäkras av Trafikverket enligt gällande normer. Trafikverket äger också rätt att kontrollera arbetena. En syn av aktuellt vägavsnitt ska göras av Kommunen och Trafikverket där befintliga förhållanden dokumenteras och sedan jämförs med förhållanden vid slutbesiktningen.

Exploatören kallar Kommunen, SLL och Trafikverket till byggmöten med en kontinuitet som Kommunen, SLL och Trafikverket anger.

Garantitiden för arbetena ska vara enligt AB04. Kommunen kallar Exploatören, SLL och Trafikverket till garantibesiktning.

§ 3 ÖVRIGA VILLKOR

3.1. AVTALETS GILTIGHET

Detta avtal är giltigt mellan parterna endast under förutsättning att:

- Värmdö kommunfullmäktige godkänner detta avtal senast 2013-05-31 genom beslut som vinner laga kraft.

- Detaljplanen antas av Värmdö kommunfullmäktige senast 2013-05-31 genom beslut som vinner laga kraft.

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

3.2. ÖVERLÅTELSE AV EXPLOATERINGSAVTAL

Detta avtal får inte överlåtas på annan part utan skriftligt medgivande av Kommunen. Vid överlåtelse av fastighet eller del av fastighet som omfattas av detta avtal är Exploatören skyldig att upplysa ny ägare om åtagandena i detta avtal. Upplysningen ska fullgöras genom att bestyrkt kopia av denna handling överlämnas till den nya ägaren.

3.3. SKYDDSBESTÄMMELSER

Exploatören avstår från ersättning för de skyddsbestämmelser i detaljplanen (Q, q) som eventuellt kunnat medge detta.

3.4. ÖVERLÄMNING AV DIGITALT MATERIAL

Exploatören förbinder sig att senast två månader efter färdigställande av anläggningar och byggnader skicka in detaljmätning, relationshandlingar och lägeskontroller omfattande samtliga förekommande detaljer, bland annat byggnader (utvändigt), gång- och cykelvägar, trappor, vägkanter, parkeringsplatser, vägräcken, markhöjder, väghöjder, vägbredder, lekplatser, planteringar, träd, parkbänkar, slänter, staket, murar, lyktstolpar, VA, el- och andra kabelledningar m.m. Mätningar ska göras geodetiskt/GPS och levereras digitalt till Kommunens kart- och GIS-enhet i Kommunens koordinatsystem SWEREF 99 18 00 och höjdsystem RH00. Formatet ska vara dwg. Kommunen skickar kodlistor samt dwg-mall som visar lagerstrukturen till Exploatören innan färdigställande av anläggningar och byggande.

Relationshandlingar för anläggningar som berör väg 274 ska levereras till Trafikverkets CHAOS-databas i enlighet med bilaga 11. Arbete med relationshandlingar ska vara färdigställt senast två veckor före slutbesiktning.

3.5. 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.

3.6. SAMRÅD

Exploatören ska kontinuerligt samråda med Kommunen under tiden från lagakraftvunnen Detaljplan fram till färdigställd exploatering. Kommunens kontaktorgan redovisas nedan:

Ärende	*Kontaktorgan*
Överlämning av digitalt material	Kommunens kart och GIS-enhet
Frågor angående detta avtal	Kommunens mark- och exploateringsenhet
Frågor angående Detaljplanen	Kommunens planenhet

3.7. TVIST

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

§ 4 UPPLYSNINGAR

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

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

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

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

Delar av Exploateringsområdet omfattas av strandskydd.

Exploatörens åtaganden enligt detta avtal förutsätter att Exploatören erhåller bygglov för uppförande av hotellet[9].

* * * * *

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

Värmdö den .....
För Värmdö kommun

.....
Monica Pettersson
Kommunstyrelsens ordförande

.....
Stellan Folkesson
Kommundirektör

Värmdö den 17/4/2013
För AB Kornetten

.....
Olof Stenhammar, firmatecknare

Bevittnas:

....
( ) ( )

..... Ingrid Westman
( ) ( )

[9] K i Detaljplanen.

Bilaga 7

2013-04-16

Naturvårdsavtal Siggesta 1:6

Mellan Värmdö Kommun nedan kallad Kommunen, och ägaren till fastigheten Siggesta 1:6, nedan kallad Fastigheten, AB Kornetten, organisationsnummer 556238-3439, nedan kallad Fastighetsägaren, träffas följande naturvårdsavtal, nedan kallat Avtalet

Bakgrund

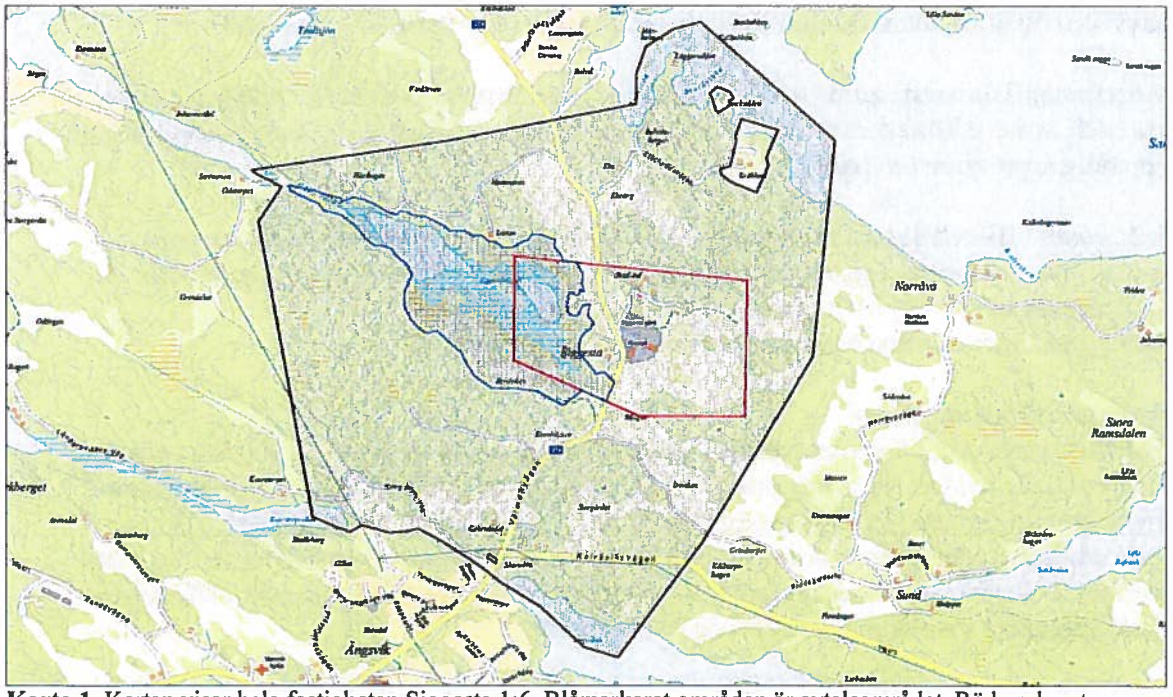
Samhällsplaneringsnämnden fattade beslut 2007-03-20 §67 att påbörja planarbete för Siggesta hotell. Planen omfattar ca 54 hektar mark vid Siggesta gård. Idag finns här besöksverksamhet inom restaurang, kafé, konsertlokal, stallverksamhet, fritidsaktiviteter som till exempel bangolf, fotbollsgolf och äventyrsbana. Dessa aktiviteter är inhysta i de äldre gårdsbyggnaderna och på intilliggande marker.

Planen syftar till att möjliggöra att lokal verksamhet kan utökas med hotell och konferensverksamhet samt att bevara värdefulla kultur- och naturmiljöer.

Hela planen är inom kärnområde, riksintresse för kulturmiljövård. Inom planen ligger del av Siggesta träsk som är en mindre sjö. Sjön omfattas av utökat strandskydd om 300 meter. I diskussioner med Länsstyrelsen i Stockholms län och med representanter för markägarna ansåg Länsstyrelsen och kommunen att en långsiktig naturvårdsplan och/eller biotopskydd ska upprättas för naturmark och W-område inom strandskyddat område med syfte att bibehålla eller stärka de naturvärden som finns.

Markområde som Avtalet avser

Avtalet avser det område vars gränser markeras i terrängen, och som framgår av karta1, på Fastigheten. Området är ca 65 hektar stort och följer biotopernas gränser.



Karta 1. Kartan visar hela fastigheten Siggesta 1:6. Blåmarkerat områden är avtalsområdet. Rödmarkerat område är gräns för detaljplan.

Syftet med avtalet

Syftet är att reglera skötsel av våtmarken och skogsområdet så att dess naturvärden bibehålls eller förbättras.

Målbeskrivning

Avtalets mål är att bevara och förbättra växters och djurs livsvillkor och att även i övrigt gynna naturvärdena i området (djur, växter och svampar). Målsättningen är även att stärka strandskyddets syften.

Detta naturvårdsavtal bidrar till att uppfylla miljökvalitetsmålen *Myllrande våtmarker, Levande skogar, God bebyggd miljö* samt *Levande sjöar och vattendrag.*

Naturvärden och skötselplan

Siggesta träsk är sedan tidigare sänkt genom dikning och är i dag två sjöar (västra och östra). Runt sjöarna finns det idag en stor våtmark med vassar och alsumpskog. Våtmarksområdet (sjöar, vass och sumpskog) finns med i både regional våtmarksinventering (1997) och i Länsstyrelsens naturvärdeskatalog (1996).

A- Våtmark/vattenområde

Båda inventeringarna (1996 och 1997) bedömer att våtmarken har högt naturvärde, främst för våtmarksområdets storlek, närmare 60 hektar och för dess värde för fågellivet. Vid fältbesök och samråd med Värmdö fågelklubb (2012) så framkom det att i jämförelse mellan västra och östra Siggesta träsk så är det den östra som har de högsta värdena för fågel. Till exempel har stora mängder av snatterand observerats. I vassarna finns sävsångare, rörsångare och sävsparv. Troligen häckar årligen även stjärtmes och mindre hackspett i alsumpskogen vid östra träsket. Det finns ett stort antal observationer av rastande fågel som är rödlistade eller med i fågelhabitatdirektivet. I området finns regionala värden för fisk och då främst i havsviken utanför våtmarksområdet och i Hästhagsån och västra Siggesta träsk.

Vårlekande fiskar som gädda och id vandrar på våren upp från havet för att lägga sin rom på gräs och i vass. Våtmarker som den vid Siggesta träsk är viktiga då de är grunda och värms upp tidigare på våren än havsvikarna.

Skötselmål - Bibehålla två mindre sjöar. Vattennivån är varierande genom naturliga fluktuationer. Fiskvandring upp till västra Siggesta träsk ska inte hindras genom olika vandringshinder såsom till exempel vägtrummor och dämmen.
Skötselåtgärder - Lämna för fri utveckling.

B- Våtmark/alsumpskog

Området har mycket höga naturvärden. Alarna är förhållandevis gamla och många har välutvecklade socklar. Markvegetationen är frodig där tuvbildande starr och ormbunkar dominerar, lundartade växter som trolldruva och lundelm förekommer sällsynt. Död ved förekommer mycket rikligt. Alskogen bedöms ha en förhållandevis ostörd hydrologi. Åtta stycken rödlistade arter hittades under inventeringen 2010 (mindre hackspett, alflugsvamp, koralltaggsvamp, rostfläck, lundelm och Trolldruva).

Klibbalskogar med kvalitéer som de funna vid Siggesta är ovanliga inslag i länet och skogsområdena är klassade som skogar av regionalt intresse i den naturinventering som gjorts i samband med detaljplanen. Sumpskogar var tidigare ett relativt vanligt inslag men dessa

miljöer är nu starkt fragmenterade genom utdikning och avverkning. Detta medför att de alskogar med höga naturvärden som finns kvar är mycket viktiga att skydda.

Skötselmål - Bevara nuvarande fuktlövskog/alskog.
Skötselåtgärder - Lämna för fri utveckling.

C- Skogsklädd ö
Ön har inte inventerats i fält då vattennivån har varit för hög. På flygbilder kan man se att det finns öppnare gräsklädda partier och lövblandskog.

Skötselmål - Naturskogskaraktär med hög andel äldre, döende och döda träd. Gynna en successiv beståndsföryngring.
Skötselåtgärder - Lämna för fri utveckling. Befintliga luckor kan utvidgas på sikt.

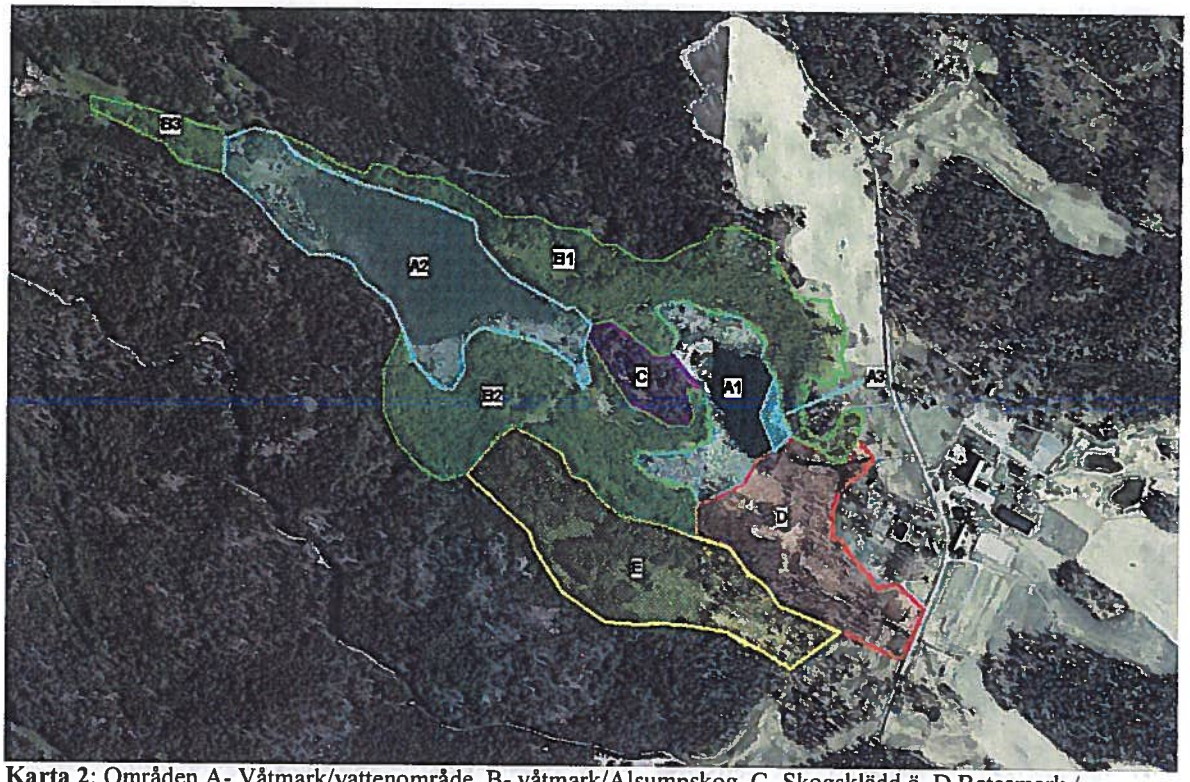
D- Betesmark/strandäng
Betesmarken mynnar ut i östra Siggesta träsk. Den har tidigare varit röjd och större träd finns kvar. Betesmarken är starkt igenväxande och har relativt lågt värde. Naturvärdena för både fågel och växter kan höjas betydligt genom skötsel där marken återigen röjs och sedan hålls öppen genom bete och/eller slåtter.

Skötselmål - Öppen till halvöppen strandäng. Trädbestånd där lövträd gynnas.
Skötselåtgärder - Röjning av sly och vass. Marken hålls öppen genom bete eller slåtter. Vid slåtter bör redskap som skär eller klipper, som t.ex. slåtterbalk, användas i första hand.

E- Betesmark med grova lövträd
Delar av området utgörs av ekhage med vidkroniga ekar. Ekarna är förhållandevis gamla och grova men når inte upp i de riktig grova dimensionerna. Förutom ek finns ett relativt stort inslag av grövre, vidkroniga tallar, framför allt på torrare partier. Asp, björk och lönn är andra lövträd som förekommer spritt i området. Större delen av området tycks vara gödslat men torrbackspartierna har rester av en hävdgynnad flora vilket tyder på att de är ogödslade. Objektet är en del av ängs- och betesmarksobjektet "Siggesta 230 – 180" från ängs- och betesmarksinventeringen 2002 – 2004.

I området finns rödlistade arter/signalarter; gulnål, brun nållav, blåsippa, brudbröd och ängshavre.

Skötselmå l- Ängs- och hagesmark med halvöppen till öppen struktur. Flerskiktat trädbestånd. Äldre grova träd (tall och ek) ska bibehållas och växa öppet. Död ved ska finnas i området.
Skötselåtgärder - Föryngring av träd som ger en lämplig åldersfördelning. Äldre grova träd frihuggs. Marken hålls öppen genom bete eller slåtter. Vid slåtter bör redskap som skär eller klipper, som t.ex. slåtterbalk, användas i första hand. Död bibehålls i området, till exempel i så kallade vedkyrkogårdar.



Karta 2: Områden A- Våtmark/vattenområde, B- våtmark/Alsumpskog, C- Skogsklädd ö, D Betesmark / strandäng, E- Betesmark med grova lövträd. Område A1, A2, A3, B1, B2 och B3 är delområden.

Villkor

Fastighetsägaren och Kommunen är överens om följande.

1. Fastighetsägaren avstår från att
   1.1. Inom hela avtalsområdet ta bort död ved, stamkvista, avverka levande eller döda träd.
   1.2. Inom hela avtalsområdet; plantera, gödsla, tippa avfall eller upplag av massor, dika, muddra, schakta eller utföra andra företag som kan medföra negativ påverkan.
   1.3. Inom hela avtalsområdet utföra transporter som kan skada mark eller vegetation.
   1.4. Inom hela avtalsområdet; uppföra anläggningar förutom de som anges i karta 3, *anläggningar för friluftslivet*
   1.5. Inom hela avtalsområdet; avstå från fiskerättigheter under fiskars lekperiod.
   1.6. Inom områdena A och B; reglera våtmarkens/sjöns vattenstånd om detta innebär att vattenytan höjs permanent så att Siggesta träsk, västra och östra, bildar en enda stor sjö. Eller på ett sådant sätt att det kan komma att skada eller försämra växter och djurs livsvillkor.
   1.7. Inom delområde A1 och A3; Ingen båttrafik ska förekomma inom Siggesta träsk östra mellan perioden 1 mars – 30 augusti.

2. Undantag från villkor i punkt 1
   2.1. Befintliga dagvattendiken får underhållas genom dikning.
   2.2. Befintliga kraftledningsgator omfattas inte av villkoren i punkt 1.
   2.3. Inom delområde A3; under perioden 1 mars – 30 augusti kan roddbåtar förekomma vid enstaka högtidliga tillfällen (som till exempel bröllop).

3. Fastighetsägaren förbinder sig att
   3.1. Inom område D; Röja strandängen fri från sly och vass.
   3.2. Inom område D och E; sköta området med slåtter och/eller upplåta marken för bete. Med bete medföljer rätt att området hängas in.
   3.3. Inom område D och E; tillgodose föryngring av träd och att ha en lämplig åldersfördelning samt att spara död ved i så kallade vedkyrkogårdar.
   3.4. Inom hela avtalsområdet, samråda med kommunen angående skötselåtgärder.

4. Kommunen får
   4.1. Markera områdets ytterkant med vit färgmarkering på trädstammar och gränsmarkering på stolpar samt sätta upp informationsskylt om avtalet inom området.
   4.2. Bestämma i vilken utsträckning områdets vattenregim kan ändras.
   4.3. Genomföra åtgärder enligt avtalet i det fall markägaren undlåter att göra detta. Om virke säljs, tillfaller virkeslikviden Fastighetsägaren. Avdrag ska dock göras från likviden för Kommunen eventuella utgifter för avverkning och utforsling av virke

Anordningar för friluftslivet

Avtalet motsäger sig inte att fastighetsägaren inom delområde A2 restaurerar befintlig brygga. Inom delområden B1, B2, C, D och E uppföra spänger, gångstig samt rast- och utkiksplatser enligt situationsplan i karta 3, *anläggningar för friluftslivet.* Avtalet förbinder inte fastighetsägaren att genomföra detta.

För att restaurera / uppföra ovanstående anläggningar för friluftslivet krävs tillstånd enligt plan- och bygglagen och miljöbalken då anläggningarnas lämplighet prövas i detalj. Markägaren är skyldig att söka tillstånd inför genomförande hos Värmdö kommun, bygg- och miljönämnden.

Karta 3 – anläggningar för friluftslivet

Avtalstid och giltighet

Avtalet är giltigt under förutsättning att detaljplanen för del av Siggesta 1:6 vinner laga kraft och att bygglov erhålls för hotellet (K i detaljplanen för del av Siggesta 1:6).

Avtalet gäller i 25 år från och med det datum då bygglov erhållits för hotellet (K i detaljplanen för del av Siggesta 1:6). Vid tiden för upphörande ska kontakt tas mellan kommunen och fastighetsägare för en diskussion om eventuellt förnyat avtal.

De åtgärder som Fastighetsägaren åtar sig att utföra ska genomföras under den årstid som är lämplig för respektive åtgärd.

Ersättning

Förutom vad som framgår ovan, med avseende på virkeslikvid, medger Fastighetsägaren den inskränkning i nyttjandet av Fastigheten som Avtalet innebär utan krav på ekonomisk ersättning.

Inskrivning

Enligt 7 kap. 3 § jordabalken (1979:994) anses naturvårdsavtal som en nyttjanderätt. Fastighetsägaren och Kommunen är ense om att Avtal ska inskrivas så att det kan göras gällande även mot en ny ägare av fastigheten. För inskrivningskostnaden svarar Kommunen.

Informationsplikt

Fastighetsägaren förbinder sig att inte vidta några åtgärder inom Området som strider mot Avtalet.

Fastighetsägaren förbinder sig att informera Kommunen om eventuella servitut eller andra nyttjanderätter som gäller för Området.

Ändringar och tillägg

Ändringar och tillägg till Avtalet ska för att vara giltiga göras skriftligen.

Fiske

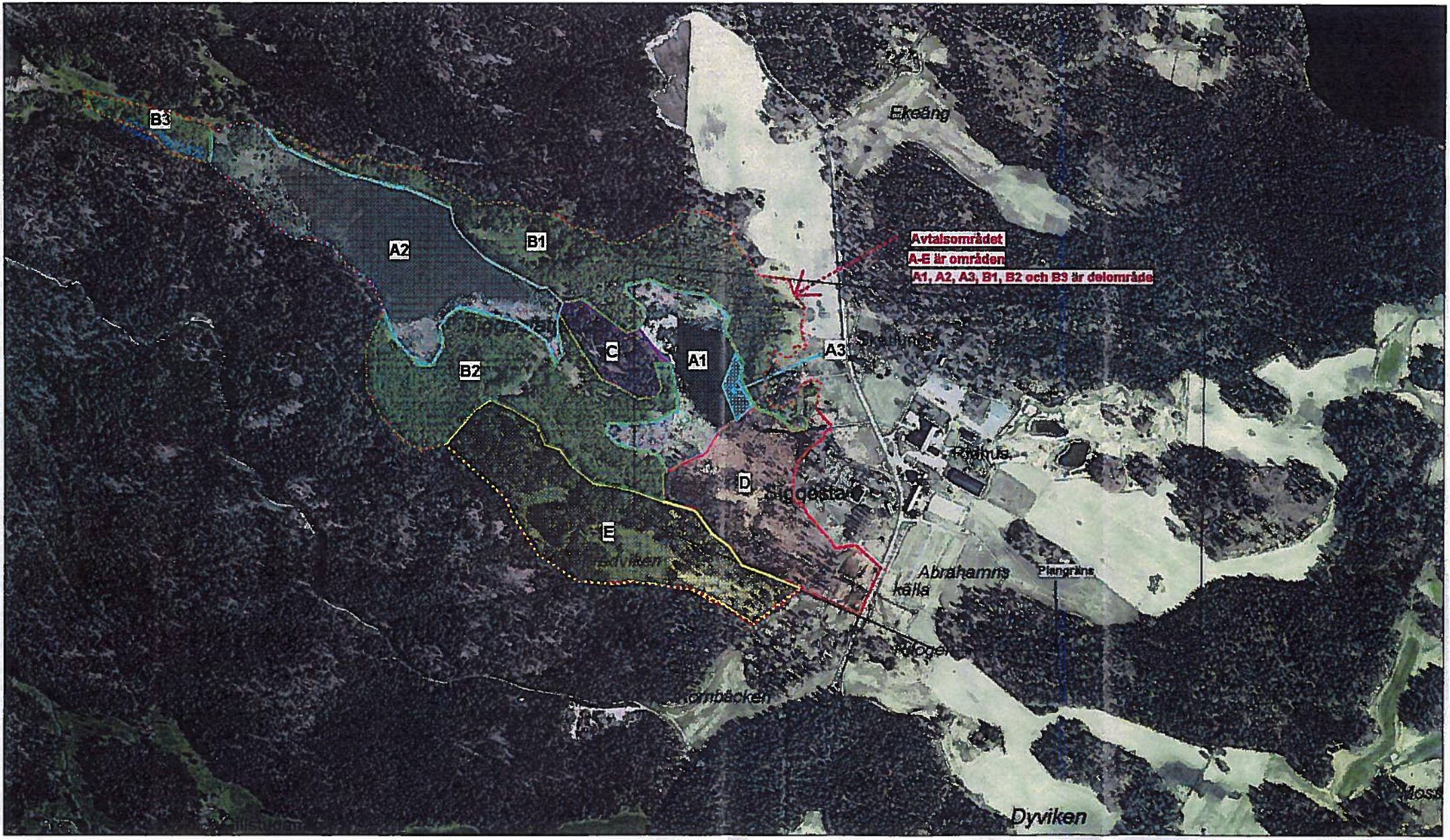
Inom området gäller förbud på fiske under fiskars lekperiod (1 mars – 30 juli för vårlekande fiskar som till exempel gädda, abborre och id, 1 september – 30 november för fiskar som till exempel havsöring).

Detta Avtal har upprättats i två (2) likalydande exemplar, varav Fastighetsägaren och Kommunen tagit var sitt. Vid utformningen av Avtalet har förutom undertecknade även deltagit Ann Hagström, kommunekolog vid Värmdö Kommun.

Bilagor:1 Karta över avtalsområdet, områden och delområden.

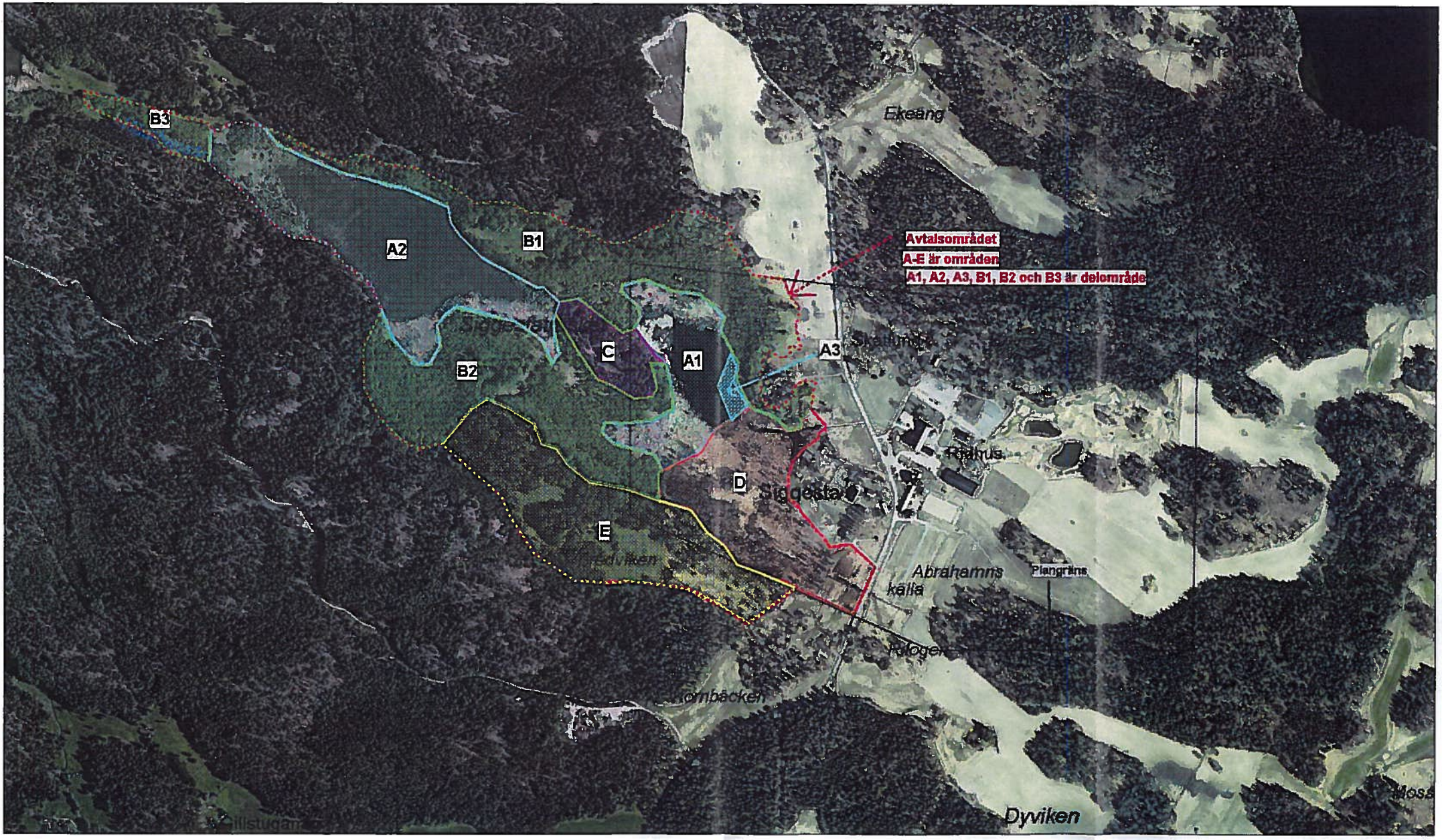
Fastighetens ägare	Värmdö Kommun
..... den 2013-04-17	Värmdö den 2013-
_____	_____

Bilaga


B3
A2
B1
B2
C
A1
A3
D
E
Avtalsområdet
A-E är områden
A1, A2, A3, B1, B2 och B3 är delområde
Ekeäng
Abrahamns
källa
Plangräns
Dyviken

6 b

Bilaga


Avtalsområdet
A-E är områden
A1, A2, A3, B1, B2 och B3 är delområde
B3
A2
B1
B2
C
A1
A3
D
E
Ekeäng
Abrahamns
källa
Plangräns
Dyviken

Ob