VÄRMDÖ KOMMUN

Tjänsteskrivelse
2013-12-17

Handläggare
Moa Öhman
Kansli- och utvecklingsavdelningen

Diarienummer
13KS/0651

Överlåtelse av exploateringsavtal från Landvik & Dahl AB till Kummeln 2,4 och 10 AB

Förslag till beslut

1. Kommunstyrelsen godkänner överlåtelse av exploateringsavtal för fastigheterna Gustavsberg 1:64 m fl från Landvik & Dahl Fastighets AB till Kummeln 2 AB för fastigheterna Gustavsberg 1:310 och 1:314 samt till Kummeln 4 AB för fastigheten Gustavsberg 1:315
2. Kommunstyrelsen godkänner överlåtelse av exploateringsavtal för fastigheterna Gustavsberg 1:64 m fl från Kummeln 2 AB till Kummeln 10 AB för fastigheten Gustavsberg 1:314.

Beslutsnivå

Kommunstyrelsen

Sammanfattning

Landvik & Dahl Fastighets AB har inkommit med en begäran om godkännande av överlåtelse av exploateringsavtal för fastigheterna Gustavsberg 1:64 m fl inom detaljplan för Fabriksstaden i samband med överlåtelse av delar av exploateringsområdet. Överlåtelserna sker inom koncernen för omstrukturering av fastighetsinnehav. Köparna påtar sig rättigheter och skyldigheter enligt exploateringsavtalet. Förvaltningen har inget att erinra mot överlåtelse av exploateringsavtalet för berörda fastigheter och föreslår kommunstyrelsen godkänner dessa.

Bakgrund

Mellan Värmdö kommun och Landvik & Dahl Fastighets AB finns ett exploateringsavtal för fastigheterna Gustavsberg 1:64 m fl inom detaljplan för Fabriksstaden i Gustavsberg. Enligt exploateringsavtalet ska fastighetsägaren vid överlåtelse av fastighet/fastigheter inom exploateringsområdet även överlåta rättigheter och skyldigheter enligt exploateringsavtalet. Sådan överlåtelse ska godkännas av kommunen genom kommunstyrelsen.

Ärendebeskrivning

Landvik & Dahl Fastighets AB har inkommit till kommunen om en begäran om

godkännande av överlåtelse av exploateringsavtalet för tre fastigheter inom exploateringsområdet; Gustavsberg 1:310, Gustavsberg 1:314 samt Gustavsberg 1:315. För Gustavsberg 1:314 sker även en vidareöverlåtelse. Överlåtelserna sker inom koncernen till helägda dotterbolag.

Enligt köpeavtelen övertar respektive köpare samtliga rättigheter och skyldigheter enligt exploateringsavtalet för respektive fastighet. Speciellt kan noteras att enligt § 10.2 i exploateringsavtalet ska fastighetsägaren stå för 18 % av kostnader för utbyggnad av gator och park i Fabriksstaden. Enligt överlåtelseavtalen ska fastigheten Gustavsberg 1:310 stå för 12 % och Gustavsberg 1:315 står för 6 % av dessa kostnader. Procentsatserna grundar sig på erhållna byggrätter enligt nya detaljplanen, vilken för 1:310 är 18 000 kvm BTA och för 1:315 m fl är 9 000 kvm BTA. Ansökan finns hos lantmäteriet att ombilda 1:315 så denna fastighet överensstämmer med kvartersmarken med byggrätten om 9 000 kvm.

Ekonomiska konsekvenser

Då skyldigheter att ersätta kommunen för gatukostnader mm för aktuella fastigheter förs över till nya ägarna så får det inga ekonomiska konsekvenser för kommunen.

Konsekvenser för miljön

Ärendet bedöms inte få några konsekvenser för miljön.

Konsekvenser för medborgarna

Ärendet bedöms inte få några konsekvenser för medborgarna.

Bedömning

Överlåtelser av fastigheterna enligt köpeavtal mm sker inom koncernen och ingår i omstrukturering av fastighetsinnehav. Köparna har påtagit sig rättigheter och skyldigheter enligt exploateringsavtalet, vilket också är bilagt till avtalen. Förvaltningen har inget att erinra mot överlåtelserna och föreslår att dessa godkänns.

Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Biläggs/Biläggs ej
1	Exploateringsavtal inklusive bilaga 1 och 2a	Biläggs
2	Avtal avseende gatukostnadsersättning	Biläggs

Stellan Folkesson
Kommundirektör

Moa Öhman
Projektledare

VÄRMDÖ KOMMUN
Kommunledningskontoret
2011 -11- 28
Diarienr

Mellan Värmdö kommun, org nr 212000-0035, 134 81 Gustavsberg, nedan kallad Kommunen, och Landvik & Dahl Fastighets AB, org nr 556385-6698, Idrottsvägen 4, 134 40 Gustavsberg, 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 fastigheterna Gustavsberg 1:64, 1:112, 1:310, 1:312, 1:313, 1:314, 1:315 samt 1:317 enligt detaljplan för Fabriksstaden, Gustavsberg 1:29 m fl. Exploateringsområdet utgörs av detaljplaneområdet som har markerats på bilagd detaljplanekarta, **bilaga 1**.

§ 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, reviderad i november 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-2E	Kartor utvisande marköverlåtelser
Bilaga 3	Gemensamma anläggningar inom Framtidens Gustavsberg
Bilaga 4	Gemensamma anläggningar inom Framtidens Gustavsberg; fördelning av ersättning på huvuddelar
Bilaga 5	Gestaltningsanvisningar
Bilaga 6	Program för Fabriksparken
Bilaga 7	Miljöprogram
Bilaga 8	Tidsplan

VÄRMDÖ KOMMUN
Kommunledningskontoret
2011 -11- 28
Diarienr

§ 3 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.

§ 4 MARKÖVERLÅTELSER

Mom A
Exploatören överlåter till Kommunen utan ersättning de delar av fastigheterna Gustavsberg 1:64, 1:310, 1:312, 1:314, 1:315 samt 1:317 som enligt detaljplanen ska utgöra allmän platsmark. Områdena har markerats med littera L, M, N, O, P, Q och T 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 av förorenade massor, vilka kan komma att upptäckas under utbyggnad av gator, gc-vägar och park.

Kommunen överlåter till Exploatören, utan ersättning, delar av fastigheten Gustavsberg 2:1 som enligt detaljplanen ska utgöra kvartersmark. Områdena har markerats med littera VK1, VK2, och VK5 i **bilaga 2B**.

Marköverlåtelserna 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 inteckningar.

För område med littera M ska överlåtelse ske senast åtta år efter detaljplanen har vunnit laga kraft enligt senare överenskommelse mellan parterna. För område med littera O ska överlåtelse ske senast två år efter detaljplanen har vunnit laga kraft.

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

Mom B
Genomförande av detaljplanen bygger på att Exploatören träffar avtal med övriga berörda fastighetsägare inom detaljplaneområdet.
De aktuella markområdena redovisas på **bilaga 2C** och avser:

- Från Gustavsberg 1:52 till Gustavsberg 1:310, littera b1 och b2
- 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 1:7 till nybildad bostadsfastighet för radhus, littera a3

Mom C
Exploatören överlåter till Kommunen del av fastigheten 1:317 som enligt detaljplanen utgör område för förskola mot en ersättning om TREMILJONERSJUTTIOFEMTUSEN (3 075 000) KRONOR. Området har markerats med blå kantfärg på **bilaga 2D**.

Marken överlåtes fri från inteckningar. 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 av

förorenade massor. Exploatören ska ges möjlighet att innan särskild överlåtelsehandling godkänns kunna genomföra noggrannare markundersökningar.

Området ska tillträdas senast då fastighetsbildningen för bildande av fastigheten vinner laga kraft eller vid tidigare tidpunkt som parterna kommer överens om. Köpeskillingen erläggs kontant på tillträdesdagen.

Mom D
Exploatören överlåter till Kommunen del av fastigheten 1:64 m fl som enligt detaljplanen utgör kvartersmark för bostads- och centrumändamål mot en ersättning om TRETTIOENMILJONERFEMHUNDRATUSEN (31 500 000) KRONOR. Området har markerats med röd kantfärg på **bilaga 2E**.

Marken överlåtes fri från inteckningar. 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 av förorenade massor. Exploatören ska ges möjlighet att innan särskild överlåtelsehandling godkänns kunna genomföra noggrannare markundersökningar.

Området ska tillträdas senast då fastighetsbildningen för bildande av fastigheten vinner laga kraft eller vid annan tidpunkt som parterna kommer överens om. Köpeskillingen erläggs kontant på tillträdesdagen.

Parterna ska träffa särskilda överlåtelsehandlingar för överlåtelser enligt mom C o D.

§ 5 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 upplåtna 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.

§ 6 GEMENSAMHETSANLÄGGNING

Inom Exploatörens fastigheter finns idag en gemensamhetsanläggning för parkering mm, Gustavsberg ga:18. 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 omprövning och omdisponering av gemensamhetsanläggningen om inte deltagande fastigheter kommer överens om annat.

Genomförande av marköverlåtelser enligt § 4 förutsätter att gemensamhetsanläggningen har omprövats så den inte belastar mark som ska överlåtas till Kommunen.

§ 7 FASTIGHETSBILDNING

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

§ 8 MARKUNDERSÖKNING

Det långsiktiga ansvaret för eventuella markföroreningar 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 markföroreningar och förslag till eventuella åtgärder för att kunna nyttja exploateringsområdet enligt detaljplanens bestämmelser.

Exploatören ska utföra och bekosta de efterbehandlingsåtgärder som på grund av föroreningar 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.

§ 9 FLYTTNING AV LEDNINGAR

Exploatören ansvar för och bekostar flyttning av befintliga ledningar inom exploateringsområdet vilket krävs för genomförande av ny bebyggelse. Exploatören ansvarar för att hos respektive ledningsägare få information om befintliga ledningars läge.

§ 10 ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

10.1 Gemensamma anläggningar inom Framtidens Gustavsberg

Enligt programmet för Centrala Gustavsberg ska vissa kommunala anläggningar utföras i området som är gemensamma för projektet 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.

Ersättningen för gemensamma anläggningar enligt bilaga 3 bestäms i förhållande till de byggrätter som medges för respektive fastighet i detaljplanen. Exploatören ska för exploateringsområdet för sin andel av dessa gemensamma kostnader ersätta Kommunen med TJUGOSJUMILJONERSEXHUNDRATUSEN (27 600 000) KRONOR varav ADERTONMILJONER (18 000 000) KRONOR utgör ersättning för byggrätt inom fastigheten Gustavsberg 1:310. Ersättningen ska erläggas i takt med att de allmänna anläggningarna byggs ut. Den totala ersättningen, som Exploatören ska erlägga, ska fördelas på de i **bilaga 3** redovisade anläggningarna enligt den procentuella fördelning på huvuddelar som redovisas i **bilaga 4**. Ersättning för respektive huvuddel ska erläggas i samband med byggstart för respektive del, dock tidigast då detaljplanen för Fabriksstaden har vunnit laga kraft.

För fastigheten Gustavsberg 1:310 skall dock ersättningen erläggas tidigast då första bygglov för bostäder inom fastigheten erhålles, dock senast tio år efter att ny detaljplan för fastigheten har vunnit laga kraft. Från tidpunkten åtta år efter att detaljplanen har vunnit laga kraft fram till betalning av ersättningen enligt förra stycket skall ränta erläggas på förfallet belopp med referensräntan plus 2 procentenheter fram till betalning sker.

Ersättningens storlek ska vid betalning av respektive huvuddel efter 2013-01-01 räknas upp med konsumentprisindex (KPI). Uppräkning ska ske med index för december månad år 2012 som jämförelsemånad till respektive betalningstidpunkt.

10.2 Allmänna anläggningar inom exploateringsområdet

Allmän platsmark inom detaljplanen ska ha kommunalt huvudmannaskap. 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 18 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.

Utbyggnaden av allmänna anläggningarna och erläggande av gatukostnadsersättningen kan komma att ske etappvis.

Detta gäller inte om- och nybyggnad av anläggningar som regleras i punkten 10.1.

§ 11 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 kvartersmarken bebyggs i enlighet med planbestämmelser och planbeskrivning.

§ 12 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 ska vara huvudman för dagvattensystem 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 kvartersmark.

Exploatören ska till kommunen erlägga va-anläggningsavgift enligt vid varje tidpunkt gällande va-taxa. Avräkning ska ske mot redan erlagda anläggningsavgifter för fastigheterna Gustavsberg 1:64 respektive 1:310.

§ 13 ETABLERINGSPLAN MM

Utbyggnad inom området Fabriksstaden kommer att pågå under en lång tidsperiod. Parterna är ense om att det är viktigt att vid inflyttning så lång möjligt erbjuda boende en god färdig boendemiljö. I god tid innan exploateringsarbeten påbörjas inom exploateringsområdet ska Exploatören därför upprätta skedesplaner inklusive etableringsplan för etappvis utbyggnad. Skedesplaner ska redovisa hur utbyggnaden inom kvartersmark fortskrider och bland annat visa etablering, skyddsåtgärder, transportvägar, vägar för kör- och gångtrafik, områden med byggverksamhet samt färdigställda ytor. Planerna ska skriftligen godkännas av Kommunen innan exploateringsarbeten påbörjas.

§ 14 GESTALTNINGSANVISNINGAR

Parterna förbinder sig att följa de gestaltningsanvisningar som utgör del av planhandlingarna i samband med utbyggnad inom exploateringsområdet, se **bilaga 5**. Enligt gestaltningsanvisningar och detaljplan får bostadsgårdar inte stängslas in. För utbyggnad av den s k Fabriksparken ska bilagt program för Fabriksparken utgöra underlag för projektering och utbyggnad, **bilaga 6**.

§ 15 MILJÖPROGRAM

Exploatören förbinder sig att följa av Kommunen upprättat miljöprogram för planering och utbyggnad inom Fabriksstaden. Miljöprogrammet redovisas i **bilaga 7**.

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 vid projektering och utbyggnad av nya bostäder inom exploateringsområdet säkerställa att byggnadernas energianvändning ska vara högst 60 procent av gällande krav år 2011 enligt BBR.

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

§ 16 GATUKOSTNADER

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

§ 17 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, ska anordnas inom kvartersmark, företrädesvis parkering i garage. Utöver dessa platser kommer besöksparkering anordnas på gatumark.

§ 18 BYGGLOVAVGIFT:

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

§ 19 ANSLUTNINGSAVGIFTER

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

§ 20 TIDSPLAN / UTBYGGNADSORDNING

Preliminär tidsplan för utbyggnad av nya bostäder inom Exploatörens fastigheter samt utbyggnad av kommunala allmänna anläggningar inom exploateringsområdet redovisas i **bilaga 8**. Parterna förbinder sig att planera för utbyggnad enligt denna tidsplan och att samordna utbyggnad av bostäder och allmänna anläggningar för att åstadkomma en effektiv utbyggnadsprocess.

§ 21 DRÖJSMÅLSRÄNTA

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

§ 22 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.

§ 23 SÄKERHET

För fullgörandet av Exploatörens skyldigheter enligt detta avtal ska Exploatören ställa säkerhet i form som Kommunen godkänner. Säkerheten ska uppgå till ADERTONMILJONER (18 000 000:-) KRONOR. Säkerheten får nedskrivas i förhållande till erlagda ersättningar. Säkerheten ska överlämnas till Kommunen i samband med Exploatörens undertecknande av detta avtal.

§ 24 SAMRÅD

Parterna ska kontinuerligt samråda under tiden från lagakraftvunnen detaljplan fram till färdigställd exploatering.

För myndighetsfrågor hänvisas till respektive myndighet.

§ 25 TIDIGARE AVTAL

Detta exploateringsavtal ersätter tidigare träffat planeringsavtal (datum 2011-06-30) 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.

§ 26 ÖVERLÅTELSE

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

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

§ 27 AVTALETS UPPHÖRANDE

Detta avtal upphör att gälla i sin helhet om
- Detaljplan för Fabriksstaden, Gustavsberg 1:29 m fl inte antas senast 2012-03-31
- beslut om antagande inte vinner laga kraft

Om avtalet upphör ska respektive part stå sina kostnader enligt planeringsavtal mellan parterna samt övriga kostnader.

§ 28 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

.....

.....
Stellan Folkesson
Kommundirektör

Bevittnas:

.....

.....

Värmdö den 25/11-2011
Landvik & Dahl Fastighets AB

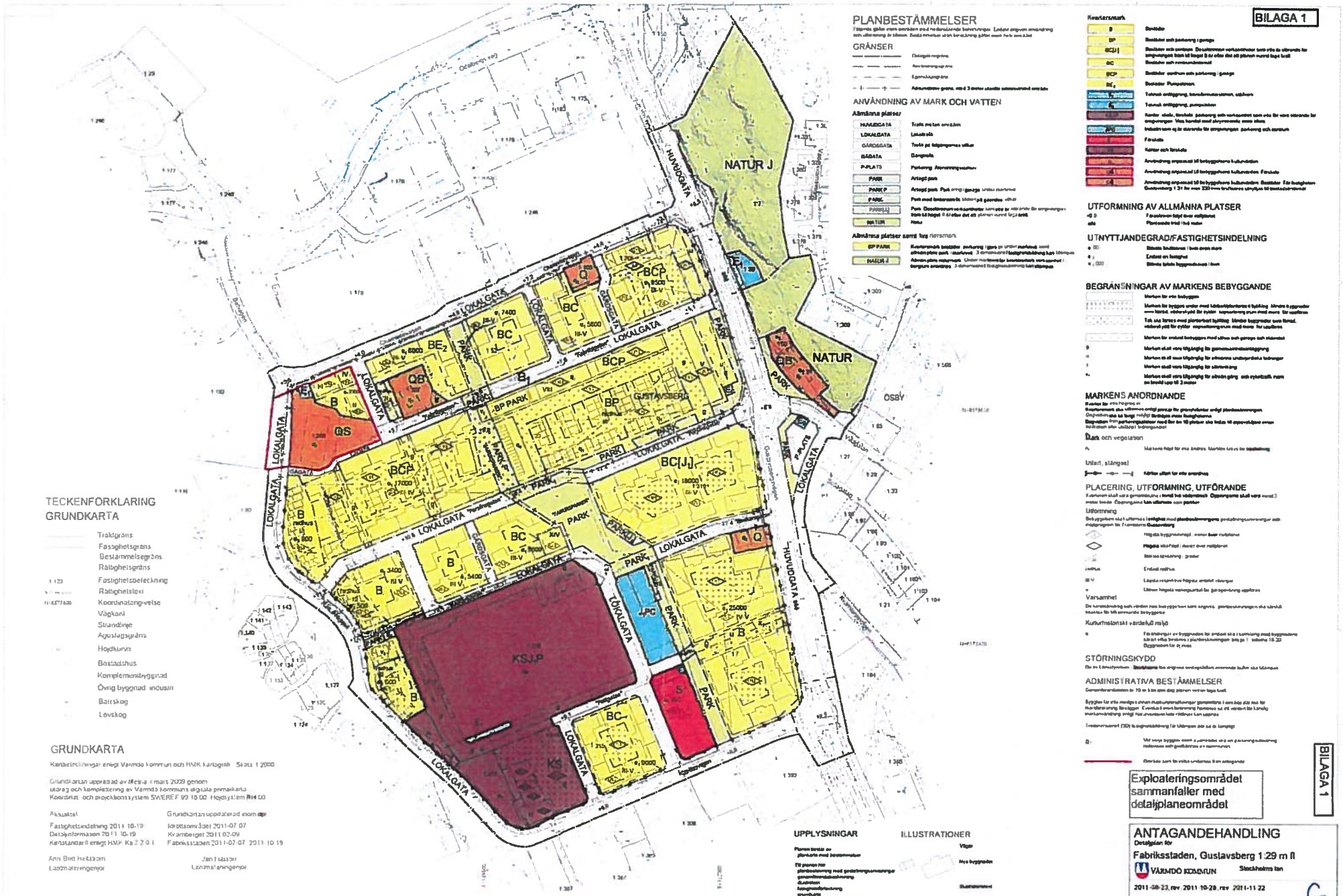
.....

.....

Bevittnas:

.....

.....



BILAGA 1

PLANBESTÄMMELSER

Planen gäller inom område med heldragande begränsningar. Ledning angivet användning och utformning är bindande. Övrig användning utan begränsning gäller inom hela området.

GRÄNSER

- Detaljplanegräns
- Fastighetsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ gräns, ca 4 meter utanför administrativt område

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

- HUVUDGATA — Trafik- och tekn anläggn
- LOKALGATA — Lokalgata
- GÅRDSGATA — Trafik på fotgängarnas villkor
- GÅGATA — Gångstig
- P-PLATS — Parkering. Användningsområde
- PARK — Anlagd park
- PARK P — Anlagd park. Park anlagd garage under marknivå
- PARK — Park med lekområde. Mindre gårdsrum
- PARK U — Park. Dagvattenområde/damm som ska vara för omgivningen bra så länge det att planen vunnit laga kraft.
- NATUR — Natur

Allmänna platser samt kvartersmark

- BP PARK — Kvartersmark bestämt parkering i garage under marknivå samt allmän plats park i marknivå. 3 dimensionell fastighetsbildning kan tillämpas
- NATUR J — Allmän plats naturmark. Under marknivå får bostadsmark användas i begränsad omfattning. 3 dimensionell fastighetsbildning kan tillämpas

Kvartersmark

- B — Bostäder
- BP — Bostäder och parkering i garage
- BC[J] — Bostäder och centrum. Bostäderna verksamheter som inte är störande för omgivningen bara så länge det att planen vunnit laga kraft. Bostäder och restaurangändamål
- BC — Bostäder centrum och parkering i garage
- BE2 — Bostäder Pumpstation
- E — Teknisk anläggning, transformatorstation, ställverk
- E1 — Teknisk anläggning, pumpstation
- C — Centrum ändamål, bostäder parkering och verksamheter som inte är störande för omgivningen. Viss handel med skrymmande varor tillåten
- J[P] — Industrier som ej är störande för omgivningen parkering och centrum
- J — Förskola
- K — Kontor och förskola
- K1 — Användning anpassad till befintligt kulturminne
- K2 — Användning anpassad till befintligt kulturminnen Förskola
- K3 — Användning anpassad till befintligt kulturminnen Bostäder. För fastigheten Gustavsberg 1:31 får max 230 kvm bruttoarea användas till bostadsändamål

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- Planområdets högst tillåtna
- Planområdets lägst tillåtna

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

- Största bruttoarea i hela detta skala
- Endast en fastighet
- Största tillåtna byggnadsarea i kvm

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken får byggas under med källarutrymme i byggnad. Mindre byggnader som friggebod, växthus och cykelförråd får uppföras
- Tak ska lutas med plattorlett lutning. Mindre byggnader som friggebod, växthus och cykelförråd får uppföras
- Marken får endast bebyggas med uthus och garage och attefallshus
- Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning
- Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
- Marken skall vara tillgänglig för utrymning
- Marken skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykelstråk samt en bredd upp till 3 meter

MARKENS ANORDNANDE

Mark och vegetation

- Marken får inte förses med

Utfart, stängsel

- Utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Utformning

- Högsta byggnadshöjd, mätt över marknivå
- Högsta nockhöjd, mätt över marknivå
- Största byggnadsarea, gräns
- Endast radhus
- Största tillåtna våningsantal för gatugenomgång uppföras

Varsamhet

Kulturhistoriskt värdefull miljö

- Fasadändringar av byggnaden får endast ske i samklang med byggnadens äldre stilval, proportionering, placering och material. Se bestämmelse 18.20. Byggnaden får ej rivas

STÖRNINGSSKYDD

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Vid varje byggnad inom q användas ena av gatunivå och gatunivå

Gränslinje som får inte användas till entrégångar

BILAGA 1

Exploateringsområdet sammanfaller med detaljplaneområdet

TECKENFÖRKLARING GRUNDKARTA

- Traktgräns
- Fastighetsgräns
- Bestämmelsegräns
- Rättighetsgräns
- Fastighetsbeteckning
- Rättighetslast
- Koordinatangivelse
- Vägkant
- Strandlinje
- Ägoslagsgräns
- Höjdkurva
- Bostadshus
- Komplementbyggnad
- Övrig byggnad industri
- Barrskog
- Lövskog

GRUNDKARTA

Kartbeteckningar enligt Värmdö kommun och HMK Kartografi. Skala 1:2000

Grundkartan upprättad av Metria i mars 2009 genom utdrag och kompletterad av Värmdö kommuns digitala primärkarta. Koordinat- och projektionssystem SWEREF 99 18 00. Höjdsystem RH 00

Aktualitet

Fastighetsindelning 2011-10-19
Detaljinformation 2011-10-19
Kartunderlag enligt HMK Ka 2 2 1

Grundkartan uppdaterad enom dgn

Idrottsområdet 2011-07-07
Kvarnberget 2011-02-09
Fabriksstaden 2011-07-07, 2011-10-19

Ann-Britt Hedström
Lantmäteringenjör

Jan Eriksson
Lantmäteriingenjör

UPPLYSNINGAR

Planen består av
plankarta med bestämmelser

Till planen hör
planbeskrivning med genomförandeanvisningar
gemensamhetsanläggning
fastighetsbildningsförrättning
grundkarta
miljökonsekvensbeskrivning
miljöprogram för Fabriksstaden Gustavsberg

Bilagor
fotostudie utredningar om buller, dagvatten och markföroreningar

För planen gäller regelverk : PBL 1987:10 (SFS 1987:10)

ILLUSTRATIONER

- Vägar
- Nya byggnader
- Stadsmiljö

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för

Fabriksstaden, Gustavsberg 1:29 m fl

VÄRMDÖ KOMMUN — Stockholms län

2011-08-23, rev. 2011-10-28, rev. 2011-11-22

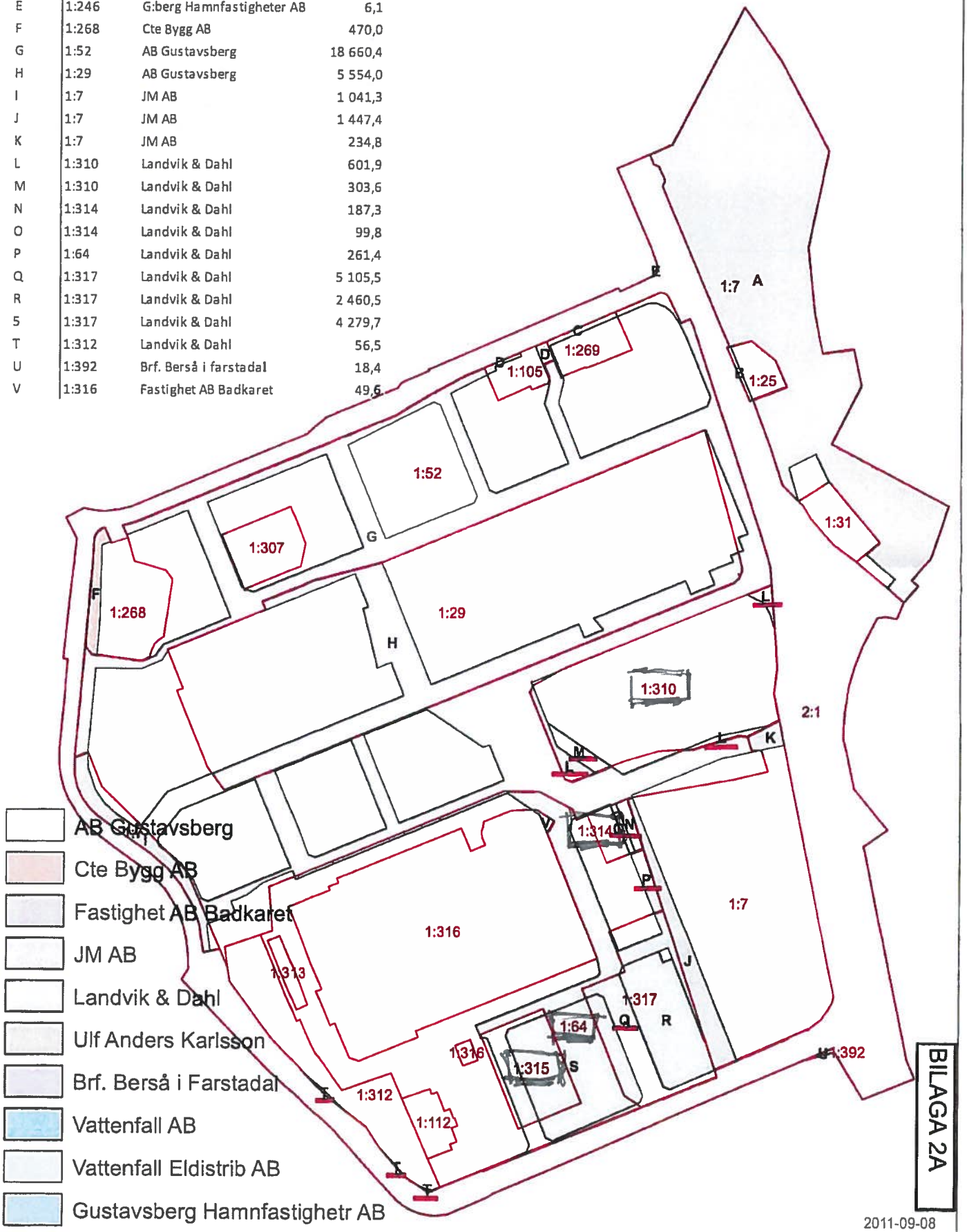
Magnus Hedenlöv	Lars Flodvad	Eva Nyberg Sjonnard
Projektchef	Utvecklingschef	Planarkitekt

Antagen HF | Laga kraft | Dnr 11KS/0057

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



BILAGA 2A

2011-09-08

(1) Landvik & Dahl Fastighets AB, org.nr 556385-6698, Idrottsvägen 4, 134 40 Gustavsberg ("**Landvik & Dahl**") och

(2) Kummeln 2 AB, org.nr 556831-9098, c/o Landvik & Dahl Fastighets AB, Idrottsvägen 4, 134 40 Gustavsberg ("**Kummeln 2**")

har denna dag träffat detta

AVTAL AVSEENDE GATUKOSTNADSERSÄTTNING

1 Bakgrund

1.1 Genom exploateringsavtal daterat den 9 januari 2012 ("**Exploateringsavtalet**") har Värmdö kommun ("**Kommunen**") och Landvik & Dahl kommit överens om att genomföra diverse åtgärder i syfte att exploatera bland annat fastigheten Gustavsberg 1:310 ("**Fastigheten**"). Fastigheten ingår i det exploateringsområde regleras i Exploateringsavtalet och som ska exploateras i enlighet med detaljplan för Fabriksstaden, Gustavsberg 1:29 m.fl. i Värmdö ("**Fabriksstaden**").

1.2 Av Exploateringsavtalet följer att allmän platsmark inom detaljplaneområdet ska ha kommunalt huvudmannaskap och att kommunen ansvarar för projektering och utbyggnad av gator, gång- och cykelvägar och park inom Fabriksstaden. Landvik & Dahl har åtagit sig att som gatukostnadsersättning bekosta dessa anläggningar i förhållande till erhållen byggrätt i ny detaljplan. Enligt punkt 10.2 i Exploateringsavtalet ska Landvik & Dahl ersätta Kommunen med arton (18) procent av kostnaden för utbyggnad av gator m.m. inom Fabriksstaden. Landvik & Dahls preliminära andel av gatukostnaden för Fabriksstaden har fastställts till 12 461 004 kronor, se bilaga 1.

1.3 Genom avtal daterat den 23 december 2011 ("**Överlåtelseavtalet**") överlät Landvik & Dahl Fastigheten till Kummeln 2. Genom avtalet övertog Kummeln 2 de rättigheter och skyldigheter som enligt Exploateringsavtalet åvilade Landvik & Dahl med avseende på Fastigheten.

2 Ansvar för gatukostnadsersättning enligt Exploateringsavtalet

2.1 Parterna är överens om att den del av gatukostnaderna som är hänförlig till Fastigheten utgör tolv (12) procent av den totala kostnaden för utbyggnad av gator m.m. inom Fabriksstaden, dvs två tredjedelar av Landvik & Dahls andel av gatukostnaderna för Fabriksstaden enligt punkt 10.2 i Exploateringsavtalet. Kummeln 2 har således en skyldighet att ersätta Kommunen med tolv (12) procent av kostnaden för utbyggnad av gator m.m. inom exploateringsområdet, vilket preliminärt uppgår till 8 307 336 kronor, se bilaga 1.

3 Tillämplig lag och tvister

Svensk lag tillämpas på detta avtal. Tvist i anledning av detta avtal ska avgöras av Nacka tingsrätt.

Detta avtal har upprättats i två exemplar varav parterna tagit var sitt.

Ort: Gustavsberg
Datum: 2013-12-10

LANDVIK & DAHL FASTIGHETS AB

Fredric Dahl

Namnförtydligande

Ort: Gustavsberg
Datum: 2013-12-10

KUMMELN 2 AB

Fredric Dahl

Namnförtydligande

Bilaga 1.

Gatukostnadsersättningar Fabriksstaden

REV 20130411

V & B	65%	44 998 070					
JM AB	17%	11 768 726					
L & D	18%	12 461 004		Kummeln 2 AB	Gustavsberg 1:310	Gula Porten	12%	8 307 336
				Kummeln 4 AB	Gustavsberg 1:315	Kommunlägenheter	6%	4 153 668
							18%	12 461 004
Sveafastigheter		3 850 000						
V:a portvaktsstugan		300 000	295 372					
1:269 Anders Karlsson		698 200	738 430					
Delsumma 1		4 848 200						
Kostnad gator		51 068 000	Kalkyl BA 20120410					
Kostnad park		23 008 000	Kalkyl BA 20130410					
Gatukostnad totalt		74 076 000						
Avgår delsumma 1		-4 848 200						
Gatukostnad att fördela		69 227 800	462 kr/kvm BTA					

(1) Landvik & Dahl Fastighets AB, org.nr 556385-6698, Idrottsvägen 4, 134 40 Gustavsberg ("**Landvik & Dahl**") och

(2) Kummeln 4 AB, org.nr 556832-3512, c/o Landvik & Dahl Fastighets AB, Idrottsvägen 4, 134 40 Gustavsberg ("**Kummeln 4**")

har denna dag träffat detta

AVTAL AVSEENDE GATUKOSTNADSERSÄTTNING

1 Bakgrund

1.1 Genom exploateringsavtal daterat den 9 januari 2012 ("**Exploateringsavtalet**") har Värmdö kommun ("**Kommunen**") och Landvik & Dahl kommit överens om att genomföra diverse åtgärder i syfte att exploatera bland annat fastigheten Gustavsberg 1:315 ("**Fastigheten**"). Fastigheten ingår i det exploateringsområde regleras i Exploateringsavtalet och som ska exploateras i enlighet med detaljplan för Fabriksstaden, Gustavsberg 1:29 m.fl. i Värmdö ("**Fabriksstaden**").

1.2 Av Exploateringsavtalet följer att allmän platsmark inom detaljplaneområdet ska ha kommunalt huvudmannaskap och att kommunen ansvarar för projektering och utbyggnad av gator, gång- och cykelvägar och park inom Fabriksstaden. Landvik & Dahl har åtagit sig att som gatukostnadsersättning bekosta dessa anläggningar i förhållande till erhållen byggrätt i ny detaljplan. Enligt punkt 10.2 i Exploateringsavtalet ska Landvik & Dahl ersätta Kommunen med 18 procent av kostnaden för utbyggnad av gator m.m. inom Fabriksstaden. Landvik & Dahls preliminära andel av gatukostnaden för Fabriksstaden har fastställts till 12 461 004 kronor, se bilaga 1.

1.3 Genom avtal daterat den 23 december 2011 ("**Köpeavtalet**") överlät och försålde Landvik & Dahl Fastigheten till Kummeln 4. Genom avtalet övertog Kummeln 4 de rättigheter och skyldigheter som enligt Exploateringsavtalet åvilade Landvik & Dahl med avseende på Fastigheten.

2 Ansvar för gatukostnadsersättning enligt Exploateringsavtalet

Parterna är överens om att den del av gatukostnaderna som är hänförlig till Fastigheten utgör sex (6) procent av den totala kostnaden för utbyggnad av gator m.m. inom Fabriksstaden, dvs en tredjedel av Landvik & Dahls andel av gatukostnaderna för Fabriksstaden enligt punkt 10.2 i Exploateringsavtalet. Kummeln 4 har således en skyldighet att ersätta Kommunen med sex (6) procent av kostnaden för utbyggnad av gator m.m. inom exploateringsområdet, vilket preliminärt uppgår till 4 153 668 kronor, se bilaga 1.

3 Tillämplig lag och tvister

Svensk lag tillämpas på detta avtal. Tvist i anledning av detta avtal ska avgöras av Nacka tingsrätt.

Detta avtal har upprättats i två exemplar varav parterna tagit var sitt.

Ort: Gustavsberg
Datum: 2013-12-10
LANDVIK & DAHL FASTIGHETS AB

Fredric Dahl
Namnförtydligande

Ort: Gustavsberg
Datum: 2013-12-10
KUMMELN 4 AB

Fredric Dahl
Namnförtydligande

Bilaga 1

Gatukostnadsersättningar Fabriksstaden

REV 20130411

V & B	65%	44 998 070					
JM AB	17%	11 768 726					
L & D	18%	12 461 004	Kummeln 2 AB	Gustavsberg 1:310	Gula Porten	12%	8 307 336
			Kummeln 4 AB	Gustavsberg 1:315	Kommunlägenheter	6%	4 153 668
						18%	12 461 004
Sveafastigheter		3 850 000					
V:a portvaktsstugan		300 000	295 372				
1:269 Anders Karlsson		698 200	738 430				
Delsumma 1		4 848 200					
Kostnad gator		51 068 000	Kalkyl BA 20120410				
Kostnad park		23 008 000	Kalkyl BA 20130410				
Gatukostnad totalt		74 076 000					
Avgår delsumma 1		-4 848 200					
Gatukostnad att fördela		69 227 800	462 kr/kvm BTA				