VÄRMDÖ KOMMUN

Tjänsteskrivelse
2014-05-06

Handläggare
Staffan Kjellman
Samhällsbyggnadskontoret

Diarienummer
14KS/0243

Exploateringsavtal tillhörande detaljplan för Torsby 1:342 – Dragudden (Torsby havsvik)

Förslag till beslut

Exploateringsavtal avseende fastigheten Torsby 1:342 godkänns.

Beslutsnivå

Kommunfullmäktige.

Sammanfattning

För genomförandet av detaljplanen för Torsby 1:342 – Dragudden (Torsby havsvik) avses två avtal upprättats; ett mellan Värmdö kommun (Kommunen) och ägaren till Torsby 1:342, Torsby Havsvik AB (Exploatören), samt mellan Värmdö kommun (Kommunen) och Trafikverket Region Stockholm (Trafikverket). Exploatören ska utföra ett antal åtgärder, varav några berör Stadsvalls busshållplats invid väg 274, därav avtalet med Trafikverket. Det är Exploatören som ska stå alla kostnader för de åtgärder som ska utföras i och med exploateringsavtalet, inklusive busshållplatsen. Kommunen tillförsäkrar dock i avtalet med Trafikverket att (på Exploatörens bekostnad) utföra åtgärderna avseende busshållplatsen, om Exploatören inte utför dem.

Bakgrund

> "Värmdö kommun har upprättat ett förslag till detaljplan för Torsby 1:342. Syftet med planarbetet är att skapa ett långsiktigt hållbart bostadsområde som anpassas och tar hänsyn till ekologiska, ekonomiska och sociala aspekter, både under planering, genomförande och användning av området. Vidare är syftet att öppna upp och tillgängliggöra naturmarken och strandområdet för boende, närboende och allmänhet."

För genomförandet av detaljplan för Torsby 1:342 – Dragudden (Torsby havsvik), har ett exploateringsavtal upprättats mellan Kommunen och Exploatören.

Ärendebeskrivning

Exploateringsavtalet reglerar de ekonomiska och tekniska förhållandena avseende exploateringen vid genomförande av detaljplanen för Torsby 1:342 – Dragudden (Torsby havsvik). Exploatören ska stå alla kostnader för de åtgärder som ska utföras såsom förbättring busshållplats, upplåtelse av mark för VA-ledningar, lantmäterikostnader mm. Samtidigt tar exploateringsavtalet fram intentionerna i byggnation och säkerställer också att allétråd och övriga skyddsvärda träd skyddas under byggtiden med hjälp av viten.

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 Trafikverket, hanteras även åtgärderna på väg 274 i exploateringsavtalet. Exakt utformning av busshållplatsen/refug är inte klar i skrivandes stund varför avtal med Trafikverket tecknas den dag det är klart. Detaljplanen för Torsby 1:342 – Dragudden (Torsby havsvik) ska antas i anslutning till godkännandet av exploateringsavtalet.

Bedömning

Samhällsbyggnadskontoret anser att förslaget till exploateringsavtal kan godkännas.

Ekonomiska konsekvenser

Exploatören ska stå alla kostnader för de åtgärder som ska utföras i och med exploateringsavtalet. Exploatören ska enligt exploateringsavtalet ställt säkerhet på 600 000 kr för fullbordandet av deras skyldigheter i form av en bankgaranti.

Konsekvenser för miljön

Exploatören svarar för att marken inom planområdet uppfyller de myndighetskrav som ställs för nyttjande av marken för avsett ändamål. Skydd under byggtiden av allélträd och övriga skyddsvärda träd regleras i exploateringsavtalet.

Konsekvenser för medborgarna

Exploateringsavtalet innebär att Stadsvalls busshållplats förbättras samt att allélträd och övriga skyddsvärda träd inom planområdet säkerhetsställs under byggtiden. Därutöver kommer mark att upplåtas för VA-ledningar vilket är gynnsamt inför kommande exploatering i detaljplaneområdet PFO Torsby T3 området.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts på Samhällsbyggnadskontoret.

Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Biläggs/Biläggs ej
1	Exploateringsavtal med bilagor	Biläggs*
2	Bankgaranti	Biläggs ej**

* Endast bilaga 5 bifogas. De andra handlingarna finns tillgängliga på samhällsbyggnadskontoret. Bilaga 3 och 4 är inte klara än men kommer vara det innan ärendet kommer till kommunstyrelsen.
** Bankgaranti överlämnas till kommunen innan avtalet undertecknas.

Lars Öberg
Samhällsbyggnadschef

Staffan Kjellman
T f Mark- och exploateringschef

Mellan Värmdö kommun, org nr 212000-0035, 134 81 Gustavsberg, nedan kallad **Kommunen**, och Torsby Havsvik AB, org. nr. 556768-7230, c/o Häll, Banérgatan 3, 114 56 Stockholm, nedan kallad **Exploatören**, har träffats följande

EXPLOATERINGSAVTAL

avseende genomförande av detaljplan för Torsby 1:342, Dragudden i Värmdö kommun.

§ 1 BAKGRUND

Exploatören är ägare till fastigheten Torsby 1:342, och avser att uppföra ny byggnation inom fastigheten.
Syftet såsom det framgår av planbeskrivningen *är att skapa ett långsiktigt hållbart bostadsområde som anpassas och tar hänsyn till ekologiska, ekonomiska och sociala aspekter, både under planering, genomförande och användning av området. Vidare är syftet att öppna upp och tillgängliggöra naturmarken och strandområdet för boende och närboende.* Som grund för exploateringen ligger förslag till detaljplan för 1:342 Dragudden (Torsby Havsvik), i Värmdö kommun upprättad 2013-12-02 och reviderat 2014-05-06. Detaljplanen har enskilt huvudmannaskap. Detta avtal har upprättats i anslutning till planförslaget och syftet med avtalet är att reglera vissa genomförandefrågor. Avtalet omfattar planområdet(P) för Detaljplanen för Torsby 1:342 – se bilaga 1. Då Trafikverket inte skriver avtal med direkt med Exploatören regleras också förbättringen av Stadsvalls busshållplats vid väg 274 i detta avtal.

§ 2 DETALJPLAN OCH ÖVRIGA HANDLINGAR

Till avtalet hör följande handlingar:

Bilaga 1	Förslag till detaljplan för Torsby 1:342 - Dragudden med bestämmelser Endast plankarta bifogas
Bilaga 2	Gestaltningsbilaga
Bilaga 3	Kopia på överenskommelse om ledningsrätt
Bilaga 4	Kopia på servitutsavtal avseende område för pumpstation
Bilaga 5	Exempel på storlek av busskur

§ 3 ÖVRIGA VILLKOR

Detta avtal är till alla delar förefallet utan ersättning för någondera parten om inte:

- Värmdö kommunfullmäktige senast 30 juni 2014 godkänner detta avtal genom beslut som vinner laga kraft
- Värmdö kommunfullmäktige senast 30 juni 2014 antar förslaget till detaljplan genom beslut som vinner laga kraft

Exploatören är medveten om

att det är kommunfullmäktige som beslutar om att anta eller inte anta en detaljplan. Beslut om att anta detaljplan ska föregås av samråd med dem som berörs av planen och andra beredningsåtgärder. Exploatören är även medveten om att sakägare har rätt att anföra besvär mot beslut om antagande av detaljplan kan prövas av länsstyrelsen och mark- och miljödomstolen samt bli föremål för rättsprövning.

att detta avtal inte är bindande för kommunens organ, vid prövning av förslag till detaljplan.

§ 4 FASTIGHETSBILDNING, LEDNINGSRÄTT M.M.

4.1 GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR

4.1.1 ALLMÄNPLATSMARK VÄG

Torsby Samfällighetsförening genom Torsby ga:1 har idag ansvaret för förvaltningen av Torsby Gammelväg. Exploatören avser att träffa en överenskommelse med Torsby vägförening angående omprövning av andelstal, anpassning av befintligt väg till omgivande kvartersmark mm. Överenskommelsen ska underställas lantmäterimyndigheten för godkännande. Om överenskommelse inte träffas med Torsby vägförening ska frågeställningarna prövas vid en lantmäteriförrättning enligt anläggningslagen. Exploatören ansvarar för att ansöka om erforderlig förrättning.

4.1.2 ALLMÄN PLATSMARK NATUR

Del av fastigheten Torsby 1:342 avses planläggas som allmän platsmark natur. Exploatören svarar för att ägande och förvaltning säkerställs genom att de boende i området alternativt en gemensamhetsanläggning är ägare och förvaltare till området.

4.2 LEDNINGSRÄTTER M.M.

4.2.1 ÖVERENSKOMMELSE OM LEDNINGSRÄTT

En överenskommelse om ledningsrätt avseende kommunens vatten- och spillvatten-ledningar har tecknats separat. Kopia på avtalet bifogas, bilaga 3.

4.2.2 AVTAL OM PUMPSTATION

Mellan kommunen och ägaren av Prästgården 1:1 har tecknats ett servitutsavtal avseende pumpstation mm. Kopia på avtalet bifogas, bilaga 4. Kommunen äger rätt att säkerställa avtalet genom att ansöka om ledningsrätt med avtalet som grund.

§ 5 GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

5.1 BOSTÄDER

Exploatören avser att inom P uppföra bostadsbebyggelse innehållande 66 lägenheter med upplåtelseform bostadsrätt eller äganderätt eller en kombination av dessa.

5.2 ALLMÄN PLATSMARK INOM PLANOMRÅDET

Kommunen är inte huvudman för allmänplatsmarken inom planområdet.

5.3 ANLÄGGNINGAR INOM KVARTERSMARK

Samtliga anläggningar inom kvartersmarken utförs och bekostas av Exploatören. Krävs anpassningar utanför planområdet som är nödvändiga för anläggningarnas funktion ingår även det i Exploatörens åtagande att projektera, utföra och bekosta detta.
Exploatören ansvarar för att kvartersmarken bebyggs i enlighet med planbestämmelser, planbeskrivning och gestaltningsbilaga. Exploatören ansöker och bekostar erforderliga bygglov, marklov och rivningslov.

5.4 BUSSHÅLLPLATS

Exploatören svarar för och bekostar förbättring av Stadsvalls busshållplats vid väg 274 riktning mot Stockholm inklusive erforderlig projektering och marklösen. Innan byggnation sker ska ritningar och övrigt underlag godkännas av Trafikverket, Trafikförvaltningen Stockholms Läns Landsting (SLL) och Samhällsbyggnadskontoret. Bestämmelserna i RIBUSS ska gälla. Godkännandet ska innebära att Trafikverket och SLL övertar anläggningen efter utförandet.
Förbättringsåtgärderna ska innebära som lägst en större busskur än dagens och därutöver belysning samt alla åtgärder för att kunna utföra detta såsom ex vis eventuell marklösen, breddning och ev förstärkning av refug inklusive eventuella konsekvenser av detta.
Exempel på storlek på busskur – se bilaga 5.
Hållplatsen i sitt förbättrade skick ska kunna tas i bruk senast den dag bostäderna är inflyttningsklara. I annat fall äger kommunen rätt att utföra byggnationen på exploatörens bekostnad.
Då Trafikverket inte tecknar avtal med exploatörer så kommer Kommunen att teckna avtal med Trafikverket avseende denna förbättring av busshållplatsen och det sker så snart erforderliga handlingar är klara.

5.5 BEFINTLIG VEGETATION

5.5.1 ALLMÄN PLATSMARK

Exploatören ansvarar för att gatu-, park- och naturmarksträd samt annan vegetation inte skadas under den tid exploateringen genomförs. Exploatören skall skydda träd och vegetation på ett betryggande sätt genom att avgränsa dem med ett stabilt två meter högt staket. Särskild hänsyn ska tas till de träd som är markerade med n1.
Om något eller några av dessa träd markerat med n1, på grund av Exploatören, eller något företag som Exploatören anlitar, allvarligt skadas, avlägsnas eller dör inom två år efter slutbesiktning av byggnaderna, skall Exploatören erlägga vite om 50 000 kronor per träd till kommunen och plantera motsvarande antal träd med en minsta diameter om 10 cm.
Innan byggstart ska parterna gemensamt inspektera träd och annan vegetation som omfattas av denna punkt. Vid denna inspektion ska status och eventuella skyddsåtgärder för berörda träd och annan vegetation säkerställas.

5.5.2 KVARTERSMARK

Exploatören åtar sig att bevara de vid tillträdet befintliga träd inom kvartersmarkområdet, som angivits med ”allé” på detaljplanekartan, Bilaga 1. Om något eller några av dessa träd, på grund av Exploatören, eller något företag som Exploatören anlitar, allvarligt skadas, avlägsnas eller dör inom två år efter slutbesiktning av byggnaderna, skall Exploatören erlägga vite om 100 000 kronor per träd till kommunen och plantera motsvarande antal träd med minst 20 cm diameter räknat vid 1,3 m höjd.

Innan byggstart ska parterna gemensamt inspektera träd och annan vegetation som omfattas av denna punkt. Vid denna inspektion ska status och eventuella skyddsåtgärder för berörda träd och annan vegetation säkerställas. Två träd är idag i sådant skick att de bör ersättas med nya träd. Om kommunen vid inspektion gör bedömningen att träden ska ersättas ska de ersättas på exploatörens bekostnad.

5.6 UPPFÖLJNING

Kommunens plan- och exploateringsenhet ska få tillgång till bygglovshandlingarna för granskning och eventuella synpunkter en månad innan ansökan om bygglov skickas in.

Exploatören är skyldig att ta initiativ till åtgärder som erfordras enligt ovan och enligt lämnade bygglov och andra tillstånd.

5.7 DAGVATTEN

I enlighet med Kommunens dagvattenpolicy 2012-03-14 förbinder sig Exploatören, genom val av byggnadsmaterial, att inte förorena Exploateringsområdets dagvatten med tungmetaller eller andra miljögifter, samt omhänderta detta dagvatten inom Exploateringsområdet.

5.8 PÅVERKAN PÅ TREDJE PARTS BEFINTLIGA LEDNINGAR

Det åligger Exploatören att i god tid förvissa sig om befintliga ledningars läge inom Exploateringsområdet 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 bebyggelseområdet. Med bebyggelseområdet avses de områden som läggs ut som kvartersmark i detaljplan för Dragudden och bebyggs av Exploatören.

5.9 INRAPPORTERING AV GEOTEKNISKA UNDERSÖKNINGAR

Exploatören skall sända in resultatet av alla geotekniska undersökningar som genomförs inom Planområdet till Kommunens geoarkiv.

5.10 AVFALLSHANTERING

Exploatören har tagit del av och följer Värmdö Kommuns riktlinjer ”Handbok för avfallshantering”.

5.11 GESTALTNINGSBILAGA

Framtagen gestaltningsbilaga, Bilaga 2, utgör ett för Exploatören och Kommunen gemensamt underlag för projektering, bygglovhantering, byggande och förvaltning av bebyggelse inom P. Exploatören ska, vid projektering, upphandling och uppförande av bebyggelse och anläggningar på tomtmark liksom de allmänna anläggningarna inom P, se till att programmet följs och ha kostnadsansvaret för dess genomförande.

5.12 q-MÄRKNING

Viss bebyggelse skyddas i planen med så kallad q-märkning. Exploatören förbinder sig att följa dessa begränsningar i användandet utan ersättningsskyldighet för Kommunen.

5.13 SKYDD

Exploatören förbinder sig att under byggtiden på arbetsplatsen ha skydd mot intrång för obehöriga.

5.14 ARBETSTIDER BULLERALSTRANDE VERKSAMHET

För byggarbete ska Naturvårdsverkets Allmänna råd om buller från byggplatser, NFS 2004:15 följas avseende bullernivåer och arbetstider. Om det skulle visa sig att klagomål framkommer på bullerstörningar under byggtiden ska bullermätningar genomföras.

5.15 ERSÄTTNING FÖR ADMINISTRATION

Exploatören ersätter Kommunen för Kommunens eller Kommunens konsulters arbete med att fullfölja åtgärder enligt detta avtal, som exempelvis granskning, besiktning, kontroll, uppföljning av avtalsvillkor mm.

Kommunen debiterar Exploatören enligt löpande räkning mot redovisade timlistor. Dessutom tillkommer Kommunens verifierade utlägg.

Ersättningen betalas efter fakturering från Kommunen.

Myndighetsutövning debiteras enligt taxa och faktureras separat.

§ 6 ÖVERLÅTELSE MM

6.1 ÖVERLÅTELSE AV FASTIGHET OCH EXPLOATERINGSAVTALET

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

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.

6.2 SKADESTÅNDSANSVAR

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

6.3 ÖVERLÄMNING AV DIGITALT MATERIAL

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

Använda polygonpunkter och höjdfixar ska redovisas i filerna.

Digitalt material om VA- och elledningar ska redovisas enligt Värmdö kommuns detaljtyplista med samtliga attribut och primärkartan redovisas med Kommunens detaljtyplista för primärkarta. Alla detaljer gällande VA, EL och övriga ledningsslag

redovisas som "punkter" för att möjliggöra nedlagring i Kommunens Oracle databas, ej som symboler, linjer eller cirklar. Symboler, cirklar eller linjer som redovisar en detaljtyp ska ligga på separata lager, för respektive detaljtyp med tillägget _SYMB på lagret i Autocad.

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

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

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

§ 7 SÄKERHET, TIDIGARE AVTAL MM

7.1 SÄKERHET

För fullgörandet av Exploatörens skyldigheter enligt pkt 5.4, 5.5 , 5.15 och 6.3 i detta avtal ska Exploatören ställa säkerhet i form av bankgaranti. Säkerheten ska uppgå till sexhundratusen kr (600 000:-) kronor. Säkerheten får nedskrivas i förhållande till erlagda ersättningar. Säkerheten ska överlämnas till Kommunen i samband med Exploatörens undertecknande av detta avtal.

7.2 TIDIGARE AVTAL

Detta exploateringsavtal ersätter tidigare träffat planavtal från juli 2012. Kommunen ska senast två månader efter att Detaljplanen har vunnit laga kraft översända slutfaktura för utfört arbete med Detaljplanen enligt punkt 6 i planavtalet.

7.3 TVIST

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

8 UPPLYSNINGAR

8.1 BYGGLOVAVGIFT

Exploatören ska i samband med bygglov erlägga bygglovavgift enligt Kommunens bygglovtaxa. Då Exploatören har bekostat detaljplaneläggning av Planområdet ska ingen planavgift utgå.

8.2 ANSLUTNINGSAVGIFTER

Samtliga avgifter för anslutning av vatten, spillvatten, el och tele etc till fastigheten Torsby 1:342 och samtliga nybildade fastigheter betalas av Exploatören enligt gällande taxa vid anslutningstillfället.

* * * * *

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

Ort/datum.....

För Torsby Havsvik AB,

.....
Michael Häll

Bevittnas:

.....
Namnförtydligande

.....

.....
Namnförtydligande

.....

.....
Namnförtydligande

.....

.....
Namnförtydligande

.....

Bilaga 5 till exploateringsavtal avseende Torsby 1:342

TEAM TEJBRANT

VÄDERSKYDD



City 90 Mellan





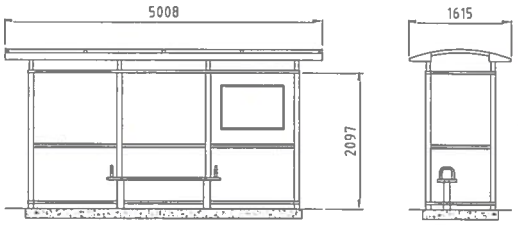


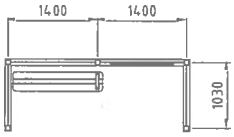


Team Tejbrant AB | BOX 7205 | S-187 13 TÄBY SWEDEN
TEL +46 (0)8 505 230 30 | FAX +46 (0)8 505 230 29
info@teamtejbrant.se | www.teamtejbrant.com

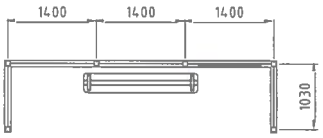
TEAM TEJBRANT

VÄDERSKYDD

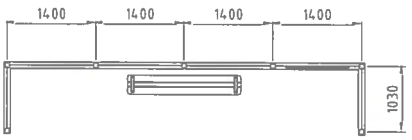




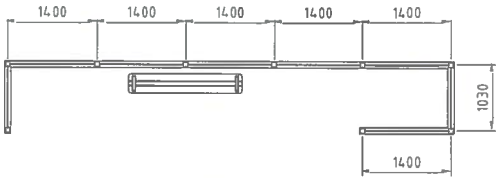
2-SEKTIONER



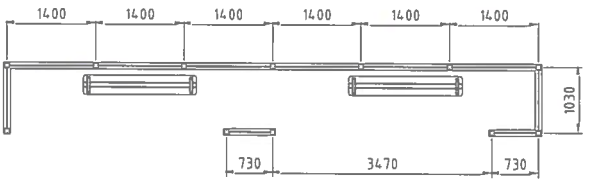
3-SEKTIONER



4-SEKTIONER



5-SEKTIONER



6-SEKTIONER

Stomme
Pulverlackerade aluminiumprofiler, i valfri RAL-kulör. Som alternativ anodiserade profiler.

Tak
Välvt tak av solid polycarbonat, klar alternativt rökfärgad.

Skivmaterial
8mm härdat glas.

Vattenavrinning
Utkast från taksarg i alla fyra hörn.

Markförankring
Prefabricerade betongplattor alt. platsgjutning.

Mått
Sektioner a 1400mm. Storlekar 2 – 6 sektioner.

Tillval

- Infälld belysning i taksargar. LED alternativt lysrör. Kopplingsrör för anslutning av inkommande kabel.
- Frontsektioner
- Prefabricerad betongplatta
- Stuprör för vattenavrinning ner till mark
- Sittbänk, lutningsbräda
- Informationstavla
- Ljusvitrin Euro-size
- Papperskorg, askkopp

Team Tejbrant AB | BOX 7205 | S-187 13 TÄBY SWEDEN
TEL +46 (0)8 505 230 30 | FAX +46 (0)8 505 230 29
info@teamtejbrant.se | www.teamtejbrant.com