VÄRMDÖ KOMMUN

EXPLOATERINGSAVTAL
2014/05
dnr 14KS/0243

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	Kopia på överenskommelse om ledningsrätt
Bilaga 3	Kopia på servitutsavtal avseende område för pumpstation
Bilaga 4	Gestaltningsbilaga
Bilaga 5	Miljöåtgärder
Bilaga 6	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 2.

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 3. 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, miljöbeskrivning och gestaltningsbilaga. Exploatören ansöker och bekostar erforderliga bygglov, marklov och rivningslov.

5.4 GESTALTNINGSBILAGA

Framtagen gestaltningsbilaga, Bilaga 4, 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.

5.5 MILJÖÅTGÄRDER

Exploatören förbinder sig att genomföra de åtgärder som "miljögruppen" har tagit fram i samband med projektet. Gruppens åtgärdsförslag framgår av Bilaga 5. Bilpoolen ska vara på plats när de boende flyttar in.

5.6 AVFALL

Rivningsmaterial från befintliga byggnader ska sorteras, om möjligt återvinnas och i övrigt skickas till mottagningsstation för avfall. En miljöprovtagning av befintliga material ska utföras innan byggstart. Avfall under byggtiden ska sorteras och lämnas till återvinningscentral, alternativt mottagningsstation. Möjlighet att sortera och återvinna sitt avfall ska finnas på området.

5.7 ENERGIKRAV

Energikravet på bebyggelsen ska lägst motsvara Miljöbyggnad silver. Andra certifieringssystem kan användas.

5.8 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 6.
Hållplatsen i sitt förbättrade skick ska kunna tas i bruk den dag bostäderna är inflyttningsklara, dock senast 2018-05-01. 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.

5.9 BEFINTLIG VEGETATION

5.9.1 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.

5.9.2 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.

5.10 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.

5.11 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.

5.12 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.

5.13 INRAPPORTERING AV GEOTEKNISKA UNDERSÖKNINGAR

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

5.14 AVFALLSHANTERING

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

5.15 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.

5.16 SKYDD

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

5.17 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.

5.18 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.

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 5.8, 5.9 , 5.18 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 .....

Ort/datum Gustavsberg 26/5-2014

För Värmdö kommun

För Torsby Havsvik AB,

.....
Monica Pettersson
Kommunstyrelsens ordförande

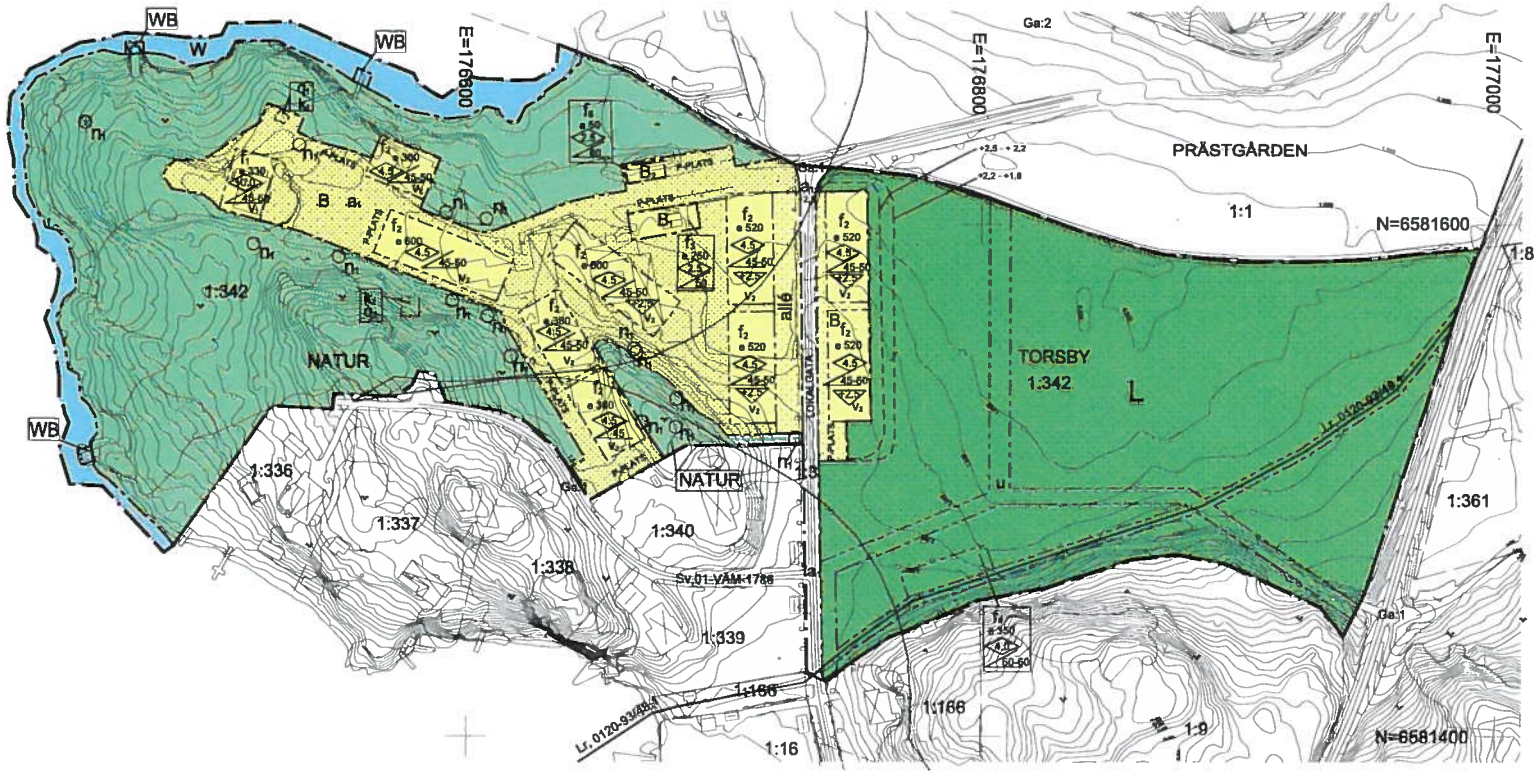
.....
Martin Lundquist

.....
Stellan Folkesson
Kommundirektör

Bevittnas:

.....
Namnförtydligande
Emmie Hellström

.....
Namnförtydligande
Henrik Swens-



TECKENFÖRKLARING GRUNDKARTA

- Traktgräns
- Fastighetsgräns
- 1:123 Fastighetsbeteckning
- Sv.01-SM4-36/6216.1 Rättighetstext
- N=6580400 Koordinatangivelse
- Vägkant
- Strandlinje
- Strandskyddslinje
- Ägoslagsgräns
- Höjdkurva
- Bostadshus husliv, tak
- Komplementbyggnad
- Berg i dagen
- Barrskog
- Barrträd
- Lövskog
- Gångstig
- Elstolpe

GRUNDKARTA

Kartbeteckningar enligt Värmdö kommun och HMK-kartografi Skala 1:2000

Grundkartan upprättad av Metria Hallsberg i april 2014 genom utdrag och komplettering av Värmdö kommuns digitala primärkarta. Koordinat- och projektionssystem SWEREF 99 18 00. Höjdsystem RH 00.

Aktualitet:

Fastighetsindelning 2014-04-17
Detaljinformation 2014-04-23
Kartstandard enligt HMK-Ka 2.2.6.1

Jan Nilsson
Lantmäteriingenjör

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSER

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

- LOKALGATA — Lokalgata
- NATUR — Naturmark

Kvartersmark

- B — Bostäder
- B_1 — Komplementbyggnad växthus/gemensamhetslokal
- B_2 — Komplementbyggnad miljöhus
- L — Odling/fastesmark

Vattenområden

- W — Öppet vattenområde
- WB — Vatten för överbryggas. Åtgärden kräver strandskyddsdispens samt kan vara anmälnings- eller tillståndspliktig vattenverksamhet enligt 11 kap Miljöbalken.

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

n_1 Träd får inte fällas i annat fall än när det utgör fara eller är sjukt. Om träd fälls ska det ersättas med motsvarande trädslag.

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

e 00 Största byggnadsarea

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Byggnad får ej uppföras
- u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
- P-PLATS Parkeringsplats skall anordnas inom anvisade platser

MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)

Mark och vegetation

n_1 Träd får inte fällas i annat fall än när det utgör fara eller är sjukt. Om träd fälls ska det ersättas med motsvarande trädslag.

alé Alléträd får ej fällas utan marklov och dispens från det generella biotopskyddet. Om alléträd fälls skall det ersättas med motsvarande trädslag med minst 20 cm i diameter, mätt 1,3 m över marken. Befintlig allémiljö skall bibehållas. Ledningar får ej anläggas. Markuppfyllnad ska ske enligt sida 7 och 10 i planbeskrivning.

Dagvatten från hårdgjorda parkeringsytor för fler än 10 fordon ska genomgå oljeavskiljning innan det får ledas via dagvattennätet vidare till recipient.

+0,0 Föreskriven höjd enligt höjdsystem RH00.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Utformning

- h Högsta byggnadshöjd i meter
- $\angle$ 45° Taklutning i grader
- v_1 Antal våningsplan ska vara mellan 2 och 8
- v_2 Takkupor får ej uppföras.

Utseende

- f_1 Byggnad ska utformas enligt gestaltningsprinciper i planbeskrivning sida 17
- f_2 Byggnad ska utformas enligt gestaltningsprinciper i planbeskrivning sida 17
- f_3 Byggnad ska utformas enligt gestaltningsprinciper i planbeskrivning sida 17
- f_4 Byggnad ska utformas enligt gestaltningsprinciper i planbeskrivning sida 17
- f_5 Byggnad ska utformas enligt gestaltningsprinciper i planbeskrivning sida 17

Varsamhet (befintlig bebyggelse)

- k_1 Kulturhistoriskt värdefull byggnad. Ändring och underhåll av byggnad ska utformas varsamt så att byggnadens karaktärsdrag beaktas och tillvaratas. Underhållsarbeten ska ske med material och arbetsteknik i överensstämmelse med orginalutförande.
- k_2 Kulturhistoriskt intressant byggnad. Ändring och underhåll av byggnad ska ske varsamt så att byggnadens karaktärsdrag beaktas och dess kulturhistoriska värden tillvaratas.

Byggnadsteknik

- Lägsta nivå i meter för underkant av grundkonstruktion

Värdefulla byggnader och områden

- q_1 Byggnaden får inte rivas men flyttas
- q_2 Byggnaden får inte rivas

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- a_1 Strandskyddet är upphävt inom kvartersmark samt del av allmän plats (LOKALGATA)

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år för allmänna platser från den dag planen vinner laga kraft. Genomförandetiden för övriga områden är 10 år och börjar 2 år efter det datum detaljplanen vinner laga kraft.

Ändrad lovplikt, lov med villkor

Marklov krävs för trädfällning av träd på allmän plats för träd med diameter större än 15 cm, mätt 1,3 m över mark. Fällt träd ska ersättas.

ILLUSTRATION

Illustrationslinjer

- Föreslagen höjdsättning markutfyllnad

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän plats

+2,5 Föreskriven höjd enligt höjdsystem RH00.

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 meter

Skala: 1:1000 i A1
1:2000 i A3

Till planen hör:
- ☑ Planprogram
- ☑ Planbeskrivning
- ☑ Genomförandebeskrivning
- ☐ Miljökonsekvensbeskrivning
- ☑ Fastighetsförteckning
- ☑ Samrådsredogörelse
- ☑ Illustrationskarta
- ☑ Granskningsutlåtande

Detaljplan för Torsby 1:342 - Dragudden (Torsby havsvik)

Värmdö kommun	Stockholms län	Beslutsdatum / Inskrivet
Antagandehandling		Godkännande
		Antagande
Upprättad: 2014-05-05	Reviderad	Laga kraft
		1188*N8512

Marita Claesen
TI Planchef

Emilia Hellström
Planarkitekt

Bilaga 1

Bilaga 3

Mellan ägarna till fastigheterna Torsby 1:342 och Prästgården 1:1, bägge fastigheterna belägna i Värmdö kommun träffas följande

ÖVERENSKOMMELSE

Bakgrund
Förslag till detaljplan har upprättats för fastigheten Torsby 1:342 – Dragudden (Torsby Havsvik). Förslaget har varit ute på samråd.

Området ska anslutas till det kommunala va- nätet. Under planprocessen har framkommit att en pumpstation för avlopp ingående i det kommunala va- nätet behöver lokaliseras norr om den bebyggelse som planeras utmed Torsby Gammelväg. Pumpsationen måste vara lokaliserad i anslutning till väg, samtidigt krävs ett skyddsavstånd på 50 meter till närmast belägna bostadsbebyggelse. Det upprättade planförslaget medger inte att pumpstationen förläggs inom planområdet utan frågan har uppkommit om pumpsationen kan föräggas utanför planområdet vid Torsby Gammelväg.

Pumpen kommer att inrymmas i en byggnad med måtten 3,5x3,5 meter och med en höjd på ca 3 meter. Byggnaden kommer att uppföras med fasader i trä och målas i Falu rödfärg. Förutom plats för byggnaden skall inom området också finnas uppställningsplats för arbetsfordon. Det område som behöver tas i anspråk uppgår enligt uppgift till minst 60 kvm (6x10 m) och till maximalt 100 kvm (10x10 m). Det är samtidigt angeläget att en mötesplats kan iordningställas utmed Torsby Gammelväg. Mötesplatsen skulle lämpligen läggas i anslutning till uppställningsplatsen för arbetsfordon vid pumpstationen.

Överenskommelse
Ägaren till Prästgården 1:1 medger att pumpstationen får föräggas på prästgården 1:1 vid Torsby Gammelväg i huvudsaklig överensstämmelse med bifogad karta, bilaga 1. Det område som får tas i anspråk får uppta en yta på maximalt 100 kvm. VA- ledningen till pumpstationen ska förläggas i Torsby Gammalväg .

För det markområde som tas i anspråk för pumpstationen ska ägaren till Torsby 1:342 erlägga femhundra (500) kronor per kvm till ägaren av Prästgården 1:1. Ersättningen ska erläggas senast två veckor efter det att området avgränsats på marken. Avgränsningen på marken sker genom Värmdö kommuns försorg ~~och skall ske snarast efter det att planen vinner laga kraft.~~ M.H KL 2014-05-06 NOK

Ägaren till Prästgården 1:1 medger vidare att pumpstationen inklusive ledningar får tryggas med ledningsrätt till förmån för Värmdö kommun. Det ankommer på Värmdö kommun att ansöka om sådan förrättning. Som villkor för ledningsrättsupplåtelsen gäller att ersättning enligt ovan har erlagts till ägaren av Prästgården 1:1.

M.H

KL

Ägaren till Torsby 1:342 ansvarar för att pumpstationsbyggnaden uppförs i enlighet med vad som beskrivs ovan. Alternativt får byggnaden målas med slamfärg i svart kulör ("Falusvart"). Ägaren till Torsby förbinder sig också att iordningställa skyddsplantering kring pumpstationen i enlighet med bifogat förslag, bilaga 2.

~~Om detaljplanen för Torsby 1:342 – Dragudden (Torsby Havsvik) inte vinner laga kraft äger envar av parterna häva denna överenskommelse utan ersättning för någon part.~~ M.H. 2014-05-06

Denna överenskommelse har upprättats i två original varav parterna tagit var sitt

Stockholm den 2/12. 2013

.....

För Torsby 1:342

Stockholm den 9/12 2013

Prästlöneingångar i Stockholms stift

.....

För Prästgården 1:1

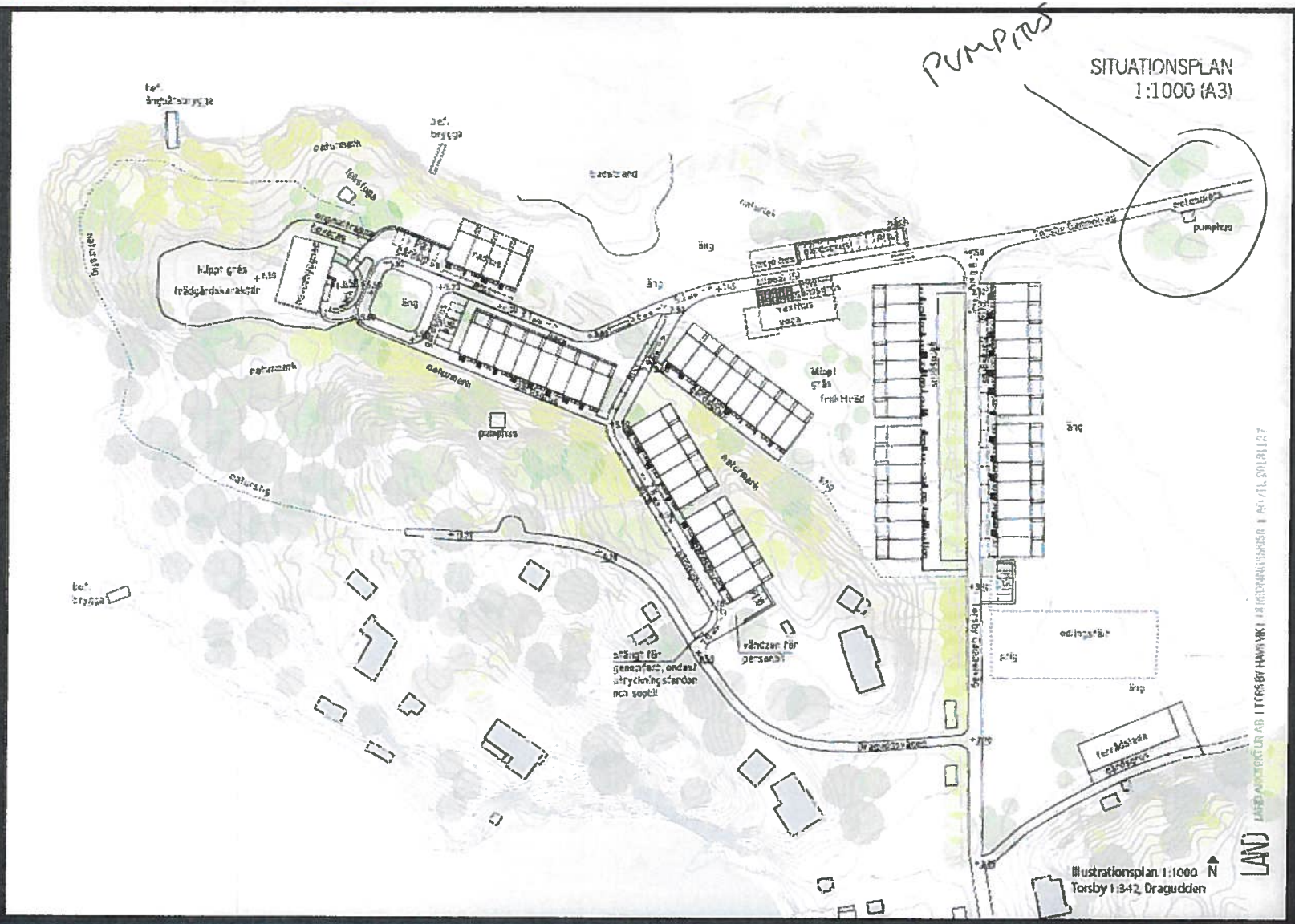
Inger Olsson Blomberg / Karin Lindfors

Ordförande Ekonomidirektör

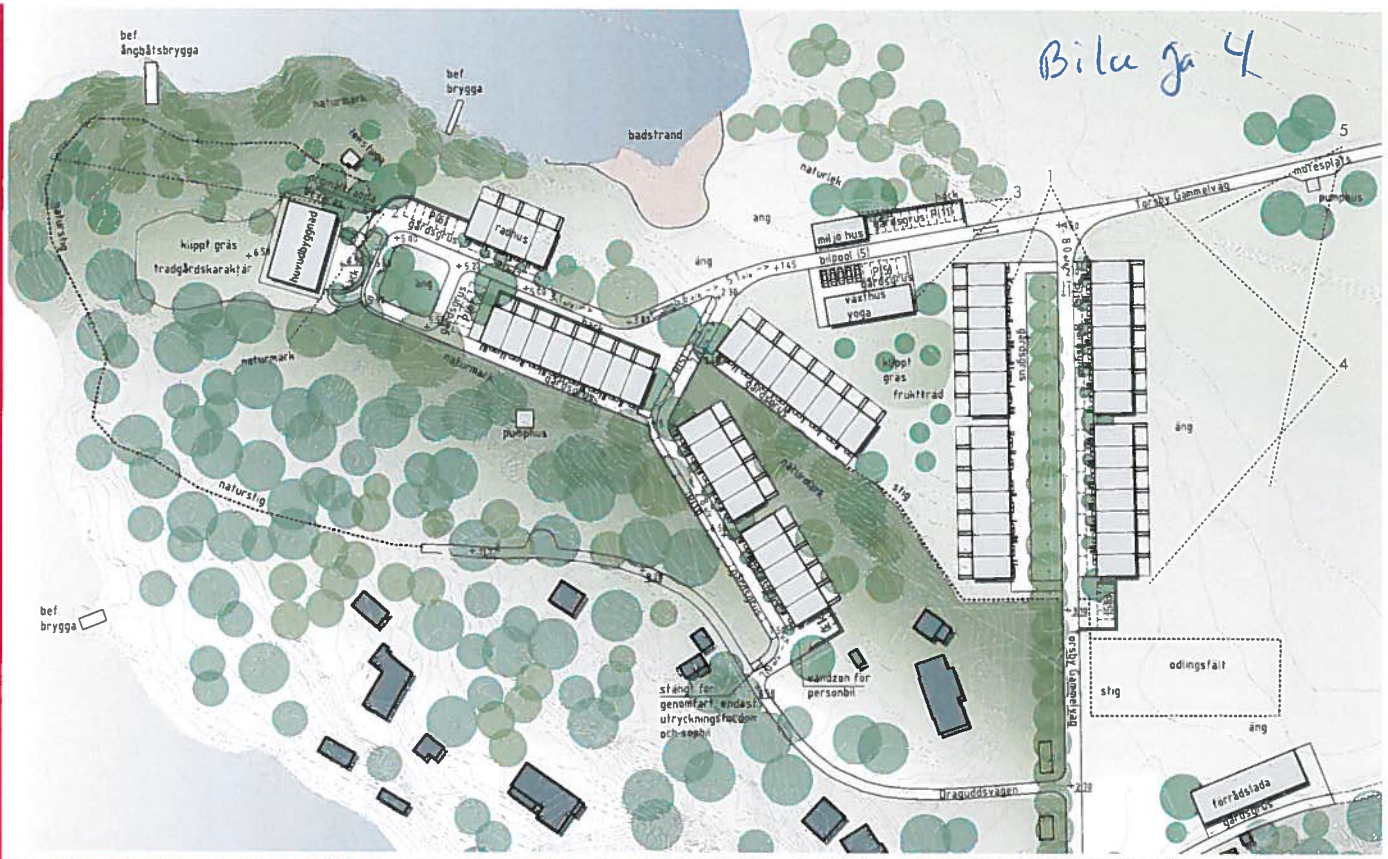
Adobe Reader Arkiv Redigera Visa Dokument Verktyg Fönster Hjälp 98 % tors 16:15 Michael Häll

Torsby havsvik utredning lindallé 131127[6].pdf

2 / 8 65,4% Sök



Bilaga 4









Förslag till detaljplan för Torsby 1:342 - Dragudden (Torsby havsvik)

Gestaltningsbilaga

Antagandehandling

2014-05-05 SPN 2014-05-20

dnr: 11SPN/0312

Samhällsbyggnadskontoret

VÄRMDÖ KOMMUN

INNEHÅLL

Gestaltningsbilagan innehåller riktlinjer för den föreslagna bebyggelsen inom planområdet. De hänvisningar med sidhänvisningar till gestaltningsbilagan som finns på plankartan är bindande. I övrigt ska gestaltningsbilagan vara vägledande vid bygglovgivning vid områdets utbyggnad.

ÖVERGRIPANDE GESTALTNINGSPRINCIPER FÖR NY BEBYGGELSE

Planförslaget föreslår radhusbebyggelse samt gemensamhetslokaler som uppförs i en öppen och gårdsbildande struktur. En huvudbyggnad utformas likt sin föregångare men med ett samtida uttryck. Bebyggelsens placering, arkitektur och materialval utformas i samklang med natur- och kulturlandskapet.

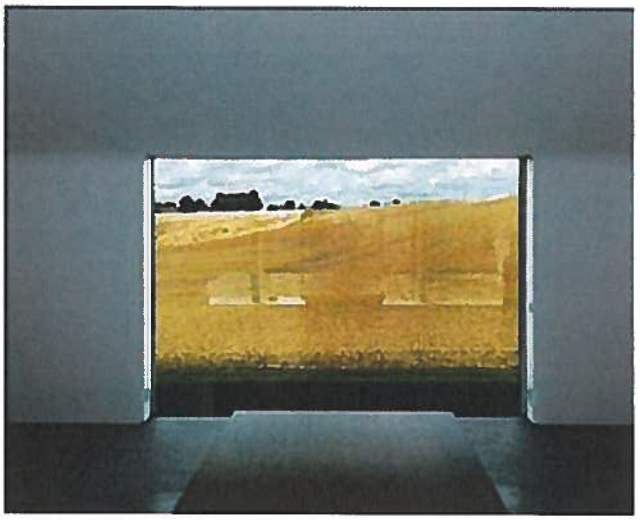


Illustrationssbild över planerad bebyggelse. Illustration LAND Arkitekter

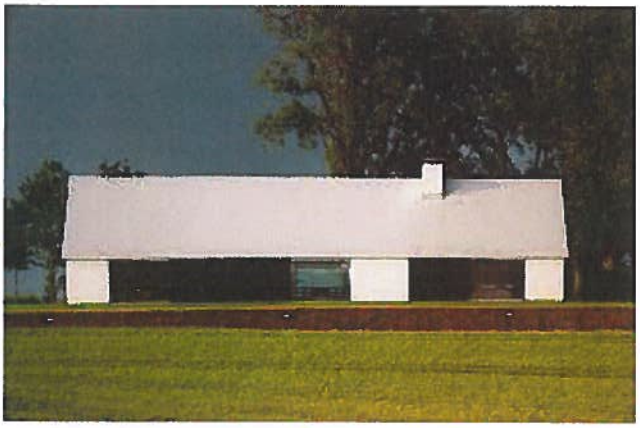
INSPIRATIONSBILDER
RADHUSBEBYGGELSE



Stora takfönster (Howard Tomkins).



Stora glaspartier mot landskap (John Pawson, Baron house).



Form (John Pawson, Baron house).



Hus med längdfasad mot gata.



Hus med längdfasad mot gata.



Glas möter fasad (Brendeland&Kristoffersen).

ML



Illustration ny huvudbyggnad. Illustration av SandellSandberg Arkitekter.

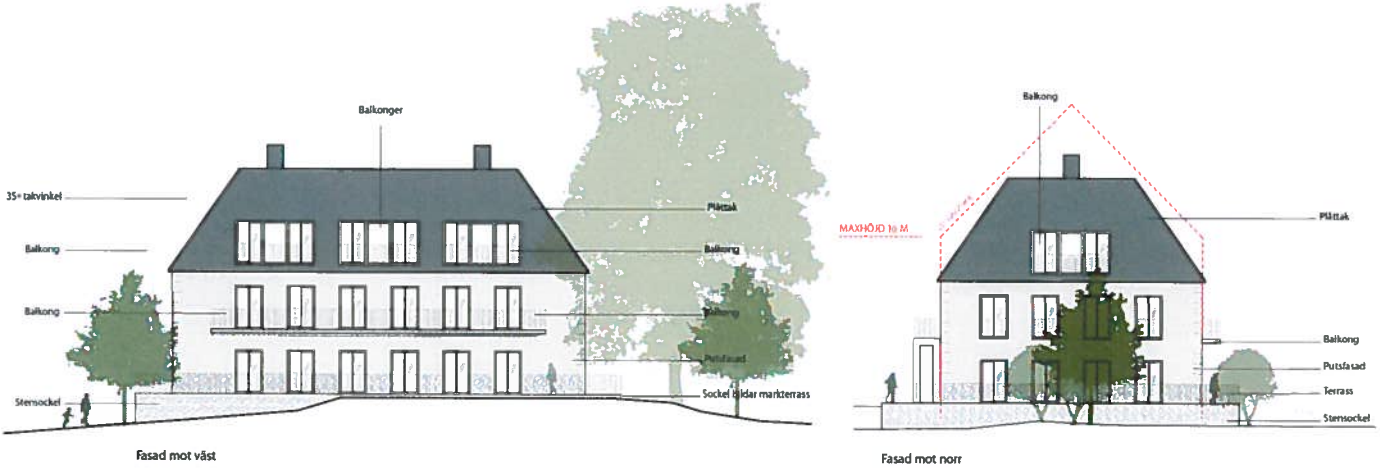
Bebyggelse

Huvudbyggnad

Byggnaden ska fungera som sin föregångare, det vill säga vara huvudbyggnaden i området. Det är viktigt att byggnaden i form och skala skiljer sig från de övriga radhuslängorna. Byggnaden ska dock samspela med övrig gestaltning i sin enkelhet och grafiska tydlighet. Uttrycket hämtar inspiration från den ursprungliga huvudbyggnaden men det är väsentligt att huset får en samtida gestaltning. Detta gäller både i form, val av material och byggteknik.

f_l

Huvudbyggnadens fasader utförs i puts.
Sockel utförs i natursten.
Takets form ska vara valmat sadeltak.
Takmaterial utförs i falsad plåt.
Entrén ska vara markant och tydlig.
Fönstersättning i huvudsak enligt illustration
Fönster ska vara höga och vertikala.



Fasadritning av huvudbyggnad. Av SandellSandberg Arkitekter.



Sektion radhus. Illustration SandellSandberg Arkitekter.

Radhuslängor

Radhuslängorna består av långa sammanhållande volymer. Längd på radhuslänga beror på terräng. I sin form är de enkla, skulpturala och anspelar på landsbygdens ekonomibyggnader. Högresta fönsterlösa gavelfasader. Entréer anvisas med stora block i natursten framför varje enskild entré. Buskar och träd planteras i entrézonen. Varje bostad har varsitt smalt förråd (1 m) som delar in uteplatserna. Uteplatserna ska inte inhängnas, endast förråden delar av. Byte av markbehandling anvisar uteplatsens sträckning. Möjlig markbeklädnad; grus eller natursten.

För att undvika att bilar dominerar vyn i bostadsområdet delas parkeringsytorna upp på flera mindre platser. Längs med Torsby Gammelväg samt på den nyanlagda vägen föreslås kantparkering. Vid huvudbyggnaden finns mindre parkeringsytor, vid entrén finns besöksparkering till badplatsen samt finns en mindre parkering på del av åkermarken i anslutning till förrådsladan.

För sektioner av bebyggelsen kring lindallén och dess uppfyllnad se sida 10.



Vy över lindallén - Torsby Gammelvväg. Illustration SandellSandberg Arkitekter.



Illustration visar ny radhusbebyggelse samt gemensamhetslokal. Illustration SandellSandberg Arkitekter.

f_2

Radhuslängorna uppförs i stående träpanel. Inga knutbrädor.

Fasadkulör kan vara falu svart, falu röd eller järnvitriol.

Husen uppförs med sadeltak.

Tak utförs i falsad plåt i svart, röd eller grå kulör. Fönster sitter i liv med fasad och är foderlösa. Samtliga omfattningar i kulör likt fasadmaterial.

Takfönster får uppföras. Samtliga omfattningar i kulör likt takmaterial.

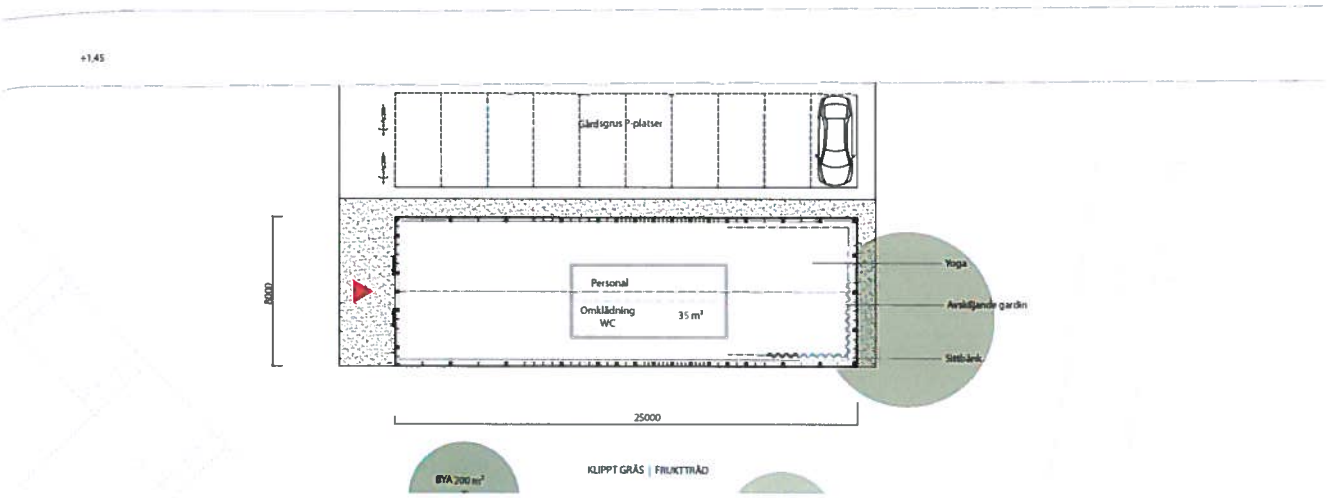
Eventuella skorstenar kläs med material i utförande lika tak.

Växthus

f_3

Växthus (gemensamhetslokal/träningslokal) får uppföras.

Växthuset uppförs i souterräng.



Plan & ytberäkning, växthus. Illustration SandellSandberg Arkitekter.



Inspirationsbild växthus glas möter stödmur (Souto De Moura)



Inspirationsbild förrådslada

Förrådslada

f_4

Förrådslada får uppföras.

Byggnaden ska uppföras fönsterlös, med höga gavlar och med sadeltak.

Fasadkulör kan vara falu svart, falu röd eller järnvitriol. Lada ska uppföras i träpanel.

Eventuella knutbrädor färgas lika fasad.

Miljöhus

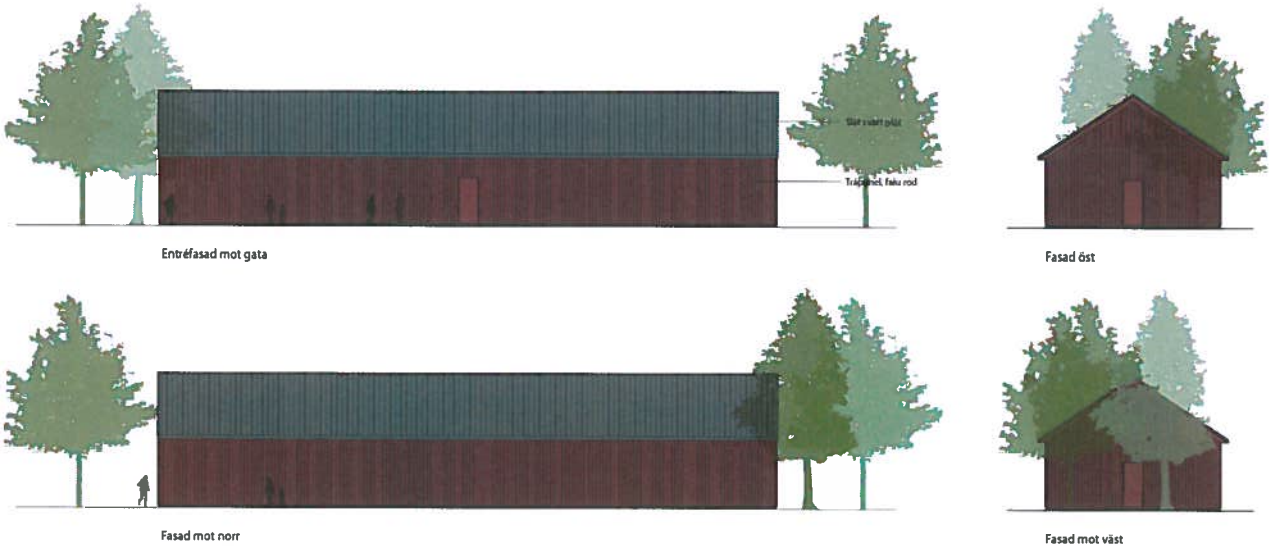
f5

Komplementbyggnad/miljöhus för återvinning får uppföras.

Byggnad ska uppföras i trä.

Fasadkulör ska anpassas till omkringliggande landskap. Fönster sitter i liv med fasad och är foderlösa. Samtliga omfattningar i kulör lika fasad.

Eventuella knutbrädor färgas lika fasad.



Fasadritning av förrådsbyggnad. Av SandellSandberg Arkitekter.

Landskap

Kvartersmark

Uteplatser ska bestå av natursten med tydlig avgränsning mot gårdsmark/äkermark/naturmark. En trädgårdsmiljö är lämplig att anlägga på västra sidan om huvudbyggnaden, där spår finna av en gammal trädgård. Denna del avgränsas med smal grusgång runt trädgården. Övriga grönytor ska vara av lantligare karaktär, till exempel besås med ängsblommor och nya fruktträd som lockar till sig fjärilar, bin och andra insekter. Växtmaterial ska vara traditionella trädgårdsväxter, ex. syrén, snöbär, hallon, äppelträd, päronträd. Undvik växtmaterial som är främmande i den svenska floran. Vid val av gräs och ängs-frö kan variant med många arter väljas för att öka den biologiska mångfalden.



Inspirationsbild till uteplatser, kalksten.

Naturmark/Övrig mark

Befintlig stig genom naturmarken förbättras. Grus eller bark anläggs som underlag på en något breddad stig med tydliga entréer så att marken tillgängliggörs för allmänheten. Vid klipporna kan en eller ett par planerade grillplatser ordnas. På badstranden bör det finnas bord och sittmöjligheter och en lekyta anläggs invid gammalt lekhus som flyttas till ny plats. Eventuellt kan det även finnas enkel förvaring av kanoter.



Inspirationsbild naturlekplats

För naturmarken upprättas en skötselplan/ skogsvårdsplan.

Ekbacke (omr. 23 enligt inventering) Brynväxter behålls. Gallring av vegetation på kullen med mål att spara tall, ek och hassel. När detta görs behöver gallringen ske över flera år för att successivt öka ljusinsläppet och inte "chocka" ekarna med för mycket ljus på en gång.

Blandbarrskog. (omr. 24 enligt inventering) Barrblandskog behålles. Skogsvårdsplan upprättas för området.

Tallskog. (omr. 26 enligt inventering) Gles tallskog med relativt likåldriga träd. Bibehåll skogsmark. En skogsvårdsplan upprättas. Föryngring planeras på lång sikt.

Lövbacke. (omr. 27 enligt inventering) Variationen av lövträd och buskar behålles. En gles pelarsal med utsikt över vattnet skapas då uppkommande sly hålls efter. Ängsväxter i markskiktet bevaras.



Inspirationsbild odlingslotter

F d Odlingsmark

Marken ska hållas öppen genom hävdning. Antingen genom slåtter eller bete. Område för odlingslotter för de boende ska finnas på odlingsmarken. Denna yta bör jordförbättras och planeras så att odlingarna får vindskydd av till exempel hallonhäckar. I anslutning till bäcken anläggs en våtmark för dagvatten genom fördämningar. Vattenväxter planteras för vattnets rening och dessa bidrar till biologisk mångfald i en tidigare relativt steril odlingsmark.

Markarbeten, schakt och fyllning

Vid uppfyllnad av väg och mark för nya byggnader skall en naturlig övergång anläggas mot befintlig mark. Skarpa hörn och raka linjer med jämna lutningar ska undvikas. Detta är speciellt viktigt i förhållande till den f d odlingsmarken.

Parkeringar

Markmaterial ska vara genomsläppligt, stenmjöl eller gårdsgrus används. Gästparkeringar för besökare placeras framför växthuset för närhet till badplats samt entré. Sammanhängande parkeringsytor avgränsas med en enkel träkonstruktion av stolpar samt grov träplanka. Motorvärmare och skyltar integreras i träkonstruktionen.

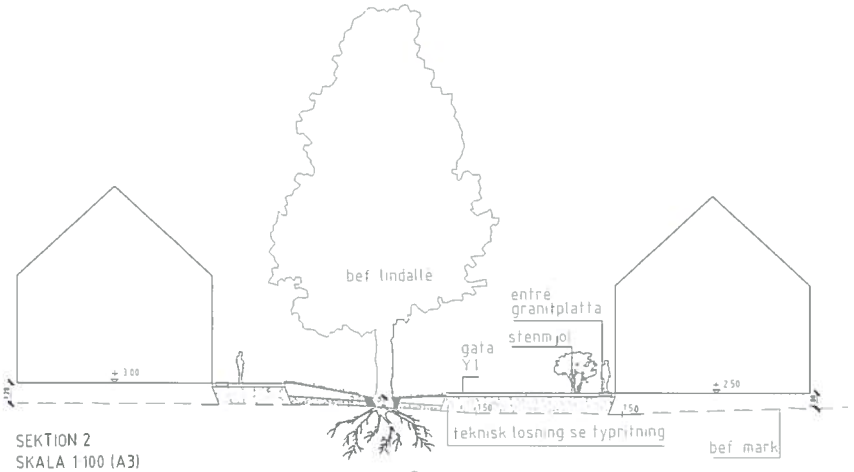
Vägar

Vägbeläggning utgörs inom området av grus. Torsby Gammelväg får efter uppfyllnad och breddning asfaltsbeläggning lika befintlig. Vägarna får en bredd av 4,5 meter. Lutningen ska maximalt vara 1:12. Öppna diken besås med ängs- eller gräsfrö.

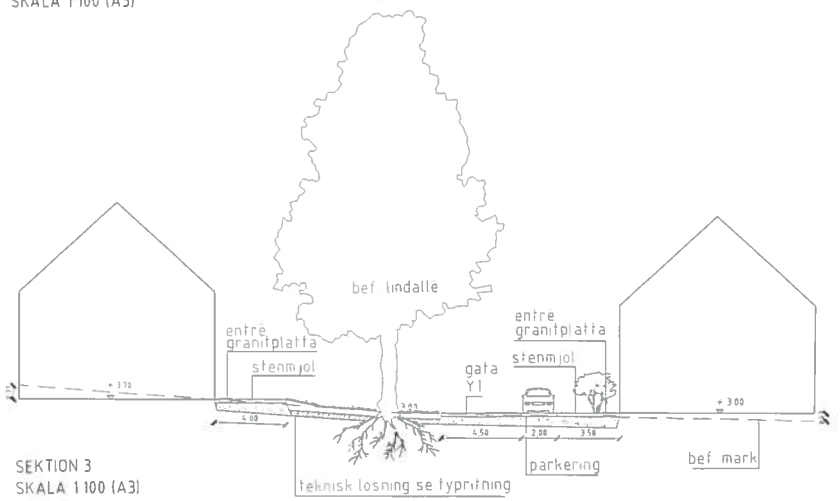
Gränsavskiljare och Staket

Tanken med området är att husen ska ligga i en öppen och gemensam gårdsmiljö. Privatisering av egna uteplatser med staket eller häck ska därför undvikas. Likaså gränsen mellan kvartersmark och naturmark ska vara ”öppen”.

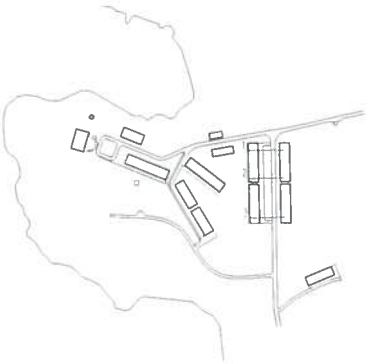
SEKTIONER ALLÉN



SEKTION 2
SKALA 1:100 (A3)



SEKTION 3
SKALA 1:100 (A3)



Teknisk lösning – uppfylld mark kring befintlig lindallé

Vid markuppfyllnad kring träd så måste lufttillgången för rotsystemet säkras. Hela tricket är att "locka upp" rötterna till en ny växtbädd ovanför befintligt rotsystem.

Arbetsgång vid uppfyllnad:
Befintligt rotsystem friläggs genom att markskiktet under träden tas bort genom rotvänlig schakt, vacumschakt.

En ny växtbädd med luftigt material läggs ut ovanpå befintligt rotsystem. Det är i denna nya växtbädd trädrötterna letar sig upp.

Ovanför detta anläggs planteringsyta alt grus/gräsyta.
Vid ytor som ska klara fordonstrafik så måste en skelettjord med grövre makadam läggas ovanpå befintligt rotsystem.

Sektion allén. Illustration LAND ARKITEKTUR AB.

ILLUSTRATIONER

Bebyggelse på Torsby 1:342 - Dragudden



Vy över föreslagen placering av pumphus. Illustration SandellSandberg Arkitekter.



Vy mot radhus. Illustration av SandellSandberg Arkitekter.

MEDVERKANDE

Medverkande tjänstemän

Emilie Hellström – planeringsarkitekt och projektledare, Värmdö kommun
Anna Enberg – landskapsarkitekt, Värmdö kommun
Susanna Eschricht – kulturgeograf/antikvarie, Värmdö kommun
Viveca Jansson – ekolog, Värmdö kommun
Gunilla Lundström - projektledare för VA-utbyggnad, Värmdö kommun

Medverkande konsulter

Henrik Swensson – exploateringsingenjör, Torkel Öste Fastighetskonsulter AB
Emma Helin – SandellSandberg Arkitekter
Alf Orvestad – LAND Arkitektur AB

Foton av Viveca Jansson, Elenor Lennartsson, Anna Enberg samt Susanna Eschricht.
Snedbilder tagna för Värmdö kommun av Bergslagsbild AB.

Samhällsbyggnadskontoret i Värmdö kommun

VÄRMDÖ KOMMUN

TEAM TEJBRANT

VÄDERSKYDD



City 90 Mellan





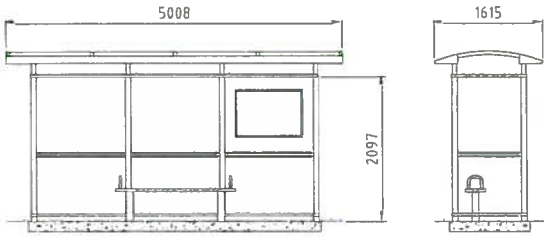


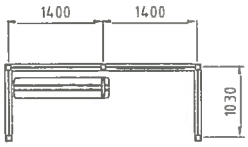


Team Tejbrant AB | BOX 7205 | S-187 13 TÄBY SWEDEN
TEL +46 (0)8 505 230 30 | FAX +46 (0)8 505 230 29
info@teamtejbrant.se | www.teamtejbrant.com

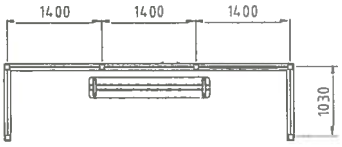
TEAM TEJBRANT

VÄDERSKYDD

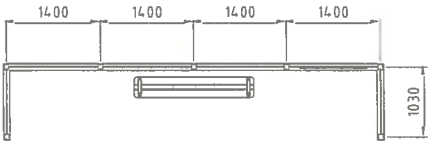




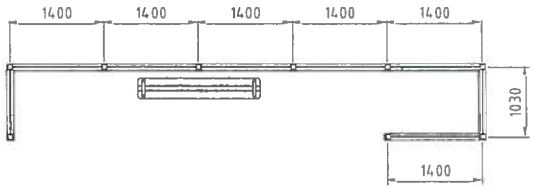
2-SEKTIONER



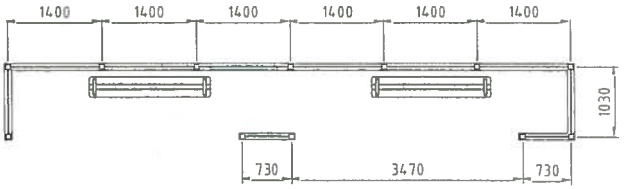
3-SEKTIONER



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