



Mellan Värmdö kommun, org. nr. 212000-0035, nedan kallad **Kommunen**, och Fastighetsbolaget Skogsbovägen 19 i Gustavsberg AB, org. nr. 556801-5159, nedan kallad **Exploatören**, träffas följande

EXPLOATERINGSAVTAL

*avseende genomförande av detaljplan för Ösby 1:79 m fl
i Värmdö kommun.*

§ 1 EXPLOATERINGSOMRÅDE

Som grund för exploateringen ligger förslag till detaljplan för Ösby 1:79 m fl i Värmdö kommun upprättad 2015-12-15, nedan kallad "**Detaljplanen**", se Bilaga 1.

Exploatören som är ägare till fastigheten Ösby 1:79 avser att uppföra ny bebyggelse inom det område, nedan kallat "**Exploateringsområdet**", som är markerat med röda begränsningslinjer på bifogad detaljplanekarta, se Bilaga 2.

§ 2 AVTALSHANDLINGAR

Till avtalet hör följande handlingar:

Bilaga 1	Detaljplan för Ösby 1:79 m fl (bifogas ej)
Bilaga 2	Detaljplanekarta med markerat exploateringsområde.
Bilaga 3	Överenskommelse om fastighetsreglering.
Bilaga 4	Dagvattenutredning, daterad 2016-03-01.
Bilaga 5	Riskbedömning, daterad 2015-11-06, inklusive Bilaga 5A och 5B
Bilaga 6	Porgasundersökning, daterad 2016-03-21.
Bilaga 7	Allmänna anläggningar inom allmän platsmark.
Bilaga 8	Tidplan.

§ 3 VILLKOR FÖR AVTALETS GILTIGHET

Parterna förutsätter att:

- Värmdö kommunfullmäktige senast 2016-10-01 godkänner detta avtal genom beslut som sedan vinner laga kraft.
- Värmdö kommunfullmäktige senast 2016-10-01 antar förslaget till detaljplan för Ösby 1:79 m fl i Värmdö kommun genom beslut som sedan vinner laga kraft.

Om någon av dessa förutsättningar inte uppfylls är avtalet till alla delar förfallet utan ersättningsskyldighet för någon av parterna.

§ 4 MARKÖVERLÅTELSE

Exploatören överlåter för en ersättning om 200 000 kronor till kommunen den del av fastigheten Ösby 1:79, som enligt Detaljplanen ska utgöra allmän platsmark.

Kommunen överlåter för en ersättning om 5 100 000 kronor de delar av fastigheterna Ösby 1:65 och Ösby 1:78, som ska utgöra kvartersmark för bostäder och parkering enligt Detaljplanen.

Den likvid som Exploatören erlägger till Kommunen blir sålunda 4 900 000 kronor. Ersättningen ska betalas när Detaljplanen vinner laga kraft.

Marköverlåtelse mellan Exploatören och Kommunen regleras i separat överenskommelse om fastighetsreglering, se Bilaga 3.

§ 5 FASTIGHETSBLDNING

Kommunen ansöker om den fastighetsbildning som erfordras för marköverlåtelse enligt § 4. Exploatören svarar för samtliga med detaljplanen och exploateringsavtalets genomförande förenade förrättningskostnader.

§ 6 SERVITUT OCH LEDNINGSRÄTTER

Det åligger Exploatören att i god tid förvissa sig om befintliga ledningars läge inom Exploateringsområdet vilka berör utbyggnad inom kvartersmark enligt Detaljplanen samt informera sig om eventuella flyttningskostnader för genomförande av ny bebyggelse. Exploatören ansvarar för att befintliga ledningars funktion säkerställs under utbyggnadstiden och bekostar eventuell flyttning av ledningar samt provisorier till följd av ny bebyggelse inom Exploateringsområdet.

Exploatören ansvarar för att träffa avtal med respektive ledningsägare angående åtgärder enligt första stycket.

§ 7 ANLÄGGNINGAR OCH BEBYGGELSE PÅ KVARTERSMARK

Detaljplanen möjliggör uppförande av fyra punkthus med 4-6 våningar och en extra indragen takvåning. Bostadshusen ska ha träfasader. Byggnader och utomhusmiljö ska bidra till att bostadshusen får karaktären "hus i park", se planbeskrivning i Bilaga 1 sid 25. Parkeringsplatser ska anläggas inom det område som på plankartan har användningsområde parkering och markytorna mellan bostadshusen ska ges en parkliknande utformning.

När projektering av bostadshus och utemiljö skett, ska Exploatören informera planchef och/eller mark- och exploateringschef på kommunens samhällsbyggnadsavdelning om projektet. Information ska lämnas senast två veckor innan ansökan om bygglov görs. Syftet är att Kommunen då har bättre möjligheter följa upp avtalet under bygglovsprocessen.

Exploatören utför och bekostar projektering och utbyggnad av de anläggningar som krävs för att uppnå en god funktionell anpassning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Exploatören ansvarar för att upprättade handlingar i god tid granskas och godkänns av Kommunen.

Marken inom planområdet är förorenad och infiltration av dagvatten ska därför undvikas. Planerade grönytor ska ges en lutning mot hårdgjorda ytor för ytavrinning. Dagvattenbrunnar ska anläggas vid lågpunkter. Parkeringsytan ska förses med oljeavskiljare. En dräneringsledning anläggs nedanför berget i den västra delen av planområdet. Öster om parkeringen ska Exploatören anlägga ett makadamdike med en volym om ca 150 kbm.

Exploatören ska utföra och bekosta alla åtgärder vad avser omhändertagande av dagvatten inom Exploateringsområdet. Utförandet ska ske i enlighet med planbeskrivning, se Bilaga 1 sid 28-29, och enligt framtagna Dagvattenutredning, se Bilaga 4.

§ 8 MARFÖRORENINGAR OCH UNDERSÖKNINGAR

Exploatören har genomfört en miljöteknisk markundersökning av jord och grundvatten samt en riskbedömning med plats specifika riktvärden, se Bilaga 5 med tillhörande bilagor. Även en porgasundersökning har gjorts, se Bilaga 6. Inom framför allt grönområden bedöms det vara aktuellt med schaktsanering av ytlig jord (0-1 meter), i delområden där halterna överskrider gällande riktvärden. Även andra områden kan behöva åtgärdas på samma sätt. Exploatören svarar för att de åtgärder som vidtas dokumenteras på lämpligt sätt.

Exploatören ska utföra och bekosta alla åtgärder vad avser omhändertagande av markföroreningar inom hela Exploateringsområdet, vilket omfattar all kvartersmark samt parkmark. Exploatören ansvarar för och bekostar samtliga åtgärder för provtagning, analys, sanering, omhändertagande och efterbehandling av förorenade massor.

Exploatören ansvarar för att marken efter sanering inte innehåller högre halter av föroreningar än vad som kan godtas av berörd tillsynsmyndighet. Detta gäller samtliga föroreningar som upptäcks vid provtagning och under anläggande och byggnation. Exploatören ansvarar för samtliga myndighetskontakter.

§ 9 TILLGÄNGLIGHET

Exploatören ska på egen bekostnad vidta åtgärder för att begränsa de störningar i viktiga funktioner som utbyggnaden av området kan orsaka. Med viktiga funktioner avses tillgänglighet och teknisk försörjning till andra fastigheter i närheten av Exploateringsområdet. Exploatören ska även tillse att trafiken på Skogsbovägen och omkringliggande gång- och cykelvägar inte hindras under utbyggnadstiden.

§ 10 UTFÖRANDE OCH FINANSIERING AV ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

Exploatören utför och bekostar marksanering av det parkområde som ingår i Exploateringsområdet, i enlighet med § 8 ovan. Arbetena ska samordnas med den



marksanering som ska ske på kvartersmark i enlighet med upprättad tidplan, se även § 11. Exploatören utför och bekostar även rivning och bortforsling av befintlig asfalt inom det område som enligt Detaljplanen ska utgöra parkområde. Om Exploatören inte fullföljer detta åtagande är Exploatören skyldig att erlägga 1 miljon kronor i vite till Kommunen.

Kommunen ska svara för projektering, upphandling och utbyggnad av följande allmänna anläggningar inom allmän platsmark:

1. Utbyggnad av Skogsbovägen och ny vändplan, inklusive gång- och cykelbana och belysning.
2. Ny gång- och cykelbana med belysning för anslutning till intilliggande naturområde.
3. Utbyggnad av gång- och cykelbana utmed västra sidan av Skogsbovägen fram till nuvarande vändplan.
4. Iordningställande av gräsytor, trädplantering mm.
5. Bänkar, papperskorg och informationsskylt.
6. Gymtrustning, stretchyta mm.

Exploatören ska till Kommunen erlägga gatukostnadsavgift. Den ska utgöra ersättning för de anläggningsarbeten på allmän platsmark som ska utföras av Kommunen enligt ovan. De allmänna anläggningarna finns även redovisade i Bilaga 7.

Parterna är överens om att Exploatörens kostnadsandel ska vara 100 % av punkterna 1 och 2 samt 50 % av punkterna 3-6. Det finns ingen projekterad kostnad för anläggningarna. Den uppskattade kostnaden, daterad 160406, uppgår till totalt 5,5 miljoner kronor varav Exploatörens andel utgör ca 3,9 miljoner kronor.

En ersättning om 3 miljoner betalas när Detaljplanen vinner laga kraft. Resterande del av ersättningen erläggs senast en månad efter det att anläggningarna godkänts vid slutbesiktning.

§ 11 TIDPLAN

Parterna förbinder sig att genomföra utbyggnaden av bostäder och allmänna anläggningar inom Planområdet, i enlighet med Detaljplanen och detta exploateringsavtal, enligt en av parterna gemensam upprättad preliminär tidsplan, se Bilaga 8.

Parterna förbinder sig att samordna utbyggnaden för att åstadkomma en effektiv utbyggnadsprocess bl a genom kontinuerliga samordningsmöten. En mer preciserad gemensam tidsplan ska upprättas senast inom tre månader efter detaljplanen har vunnit laga kraft.

§ 12 AVFALLSHANTERING

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

§ 13 VA-AVGIFTER

Exploatören bygger ut och bekostar all utbyggnad inom kvartersmark. Exploatören ska därutöver erlagga anläggningsavgift för anslutning av renvatten, spillvatten och dagvatten enligt gällande taxa vid anslutningstillfället.

§ 14 GÄLLANDE HYRESKONTRAKT

Mellan Exploatören och Kommunen finns fyra hyreskontrakt avseende lokaler i den byggnad som ska rivras. Parterna är överens om att kontrakten (nr 25213 0101, 25213 0104 och 25213 0105 samt nr 2012-09-30-2) upphör att gälla 2016-12-31.

§ 15 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 inom kvartersmark. Materialet ska lämnas till kommunens Kart- och GIS-enhet. 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-detalljer ska utföras med totalstation, övriga detaljer med totalstation och/eller GPS (när det är bra satellitkonfiguration) och levereras digital på CD-skiva i Värmdö kommuns koordinatsystem: SWEREF 99 18 00 och RH 2000. Leveransfilerna separeras så att VA-detalljer är i en egen fil, el och andra ledningar i en fil och detaljer till primärkartan i en fil. I det fall detta inte sker har Kommunen rätt att utföra inmätningen på Exploatörens bekostnad.

§ 16 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.

§ 17 SÄKERHET

För fullgörandet av Exploatörens skyldigheter enligt detta avtal ska Exploatören ställa säkerhet i form av pantbrev eller annan säkerhet som kommunen godkänner. Säkerheten ska uppgå till 4 000 000 kronor. Säkerheten får nedskrivas i förhållande till erlagda ersättningar.

Handwritten signature

§ 18 ÖVERLÅTELSE AV EXPLOATERINGSAVTALET

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

§ 19 TVIST

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

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

Värmdö den 14/4 2016

För Värmdö kommun

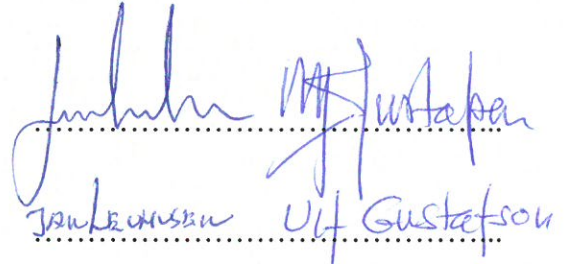
.....
.....

Bevittnas:

.....
.....

Värmdö den 14/4 2016

För Fastighetsbolaget Skogsbovägen
19 i Gustavsberg AB


Johan Gustafsson Ulf Gustafsson

Bevittnas:

