



Handläggare
Anna Sterud
Samhällsbyggnadsavdelningen

Diarienummer
13KS/0517

Kommunstyrelsen

Tilläggsavtal till exploateringsavtal avseende genomförande av detaljplan för Fabriksstaden, Gustavsberg 1:29 m fl – avseende detaljplan Stallet

Förslag till beslut

1. Tilläggsavtal till exploateringsavtal avseende genomförande av detaljplan för Fabriksstaden, Gustavsberg 1:29 m fl i Värmdö kommun antas.

Beslutsnivå

Kommunfullmäktige

Sammanfattning

Tilläggsavtal till exploateringsavtal avseende genomförande av detaljplan för Fabriksstaden, Gustavsberg 1:29 m fl reglerar genomförandet av detaljplan för Stallet. Parter i tilläggsavtalet är Värmdö kommun, org nr 212000-0035 och Villeroy & Boch Gustavsberg AB, org nr 556441-9918 (Exploatören).

Förslag till detaljplan för Stallet möjliggör bland annat 25 nya bostäder med bygggrätt om ca 2300 kvm BTA, iordningställandet av gång- och cykelväg på Båtvägen samt ett torg med möjlighet för parkering.

Planens syfte är att fortsätta omvandlingen av fabriksområdet i Gustavsberg till en öppen och levande stadsdel med bostäder. I denna berörda del av fabriksområdet innebär det att möjliggöra en fortsatt och utvecklad användning av Stallet för centrumändamål, ny bostadsbebyggelse i planområdets nordöstra del samt att möjliggöra utbyggnad av gång- och cykelväg längs Båtvägen.

Bakgrund

I samband med antagande av detaljplan för Fabriksstaden, Gustavsberg 1:29 m fl, dp 202, träffades mellan Kommunen och Exploatören ett exploateringsavtal daterat 2012-01-09, avseende exploatering enligt nämnda detaljplan. Parterna har därefter

träffat ett ramavtal daterat 2013-11-02, vilket behandlar vissa frågor i Exploateringsavtalet.

Vid antagandet av ovannämnda detaljplan undantogs ett område omfattande fastigheten Gustavsberg 1:268 samt del av Gustavsbergs 1:52. Fastigheten Gustavsberg 1:52 ägs av Exploatören och fastigheten Gustavsberg 1:268 ägs av CTE Bygg AB, Kommunen äger fastigheten Gustavsberg 2:1.

Som grund för exploateringen ligger, förutom detaljplan för Fabriksstaden, förslag till detaljplan för Stallet, Gustavsberg 1:268 mfl i Värmdö kommun, upprättad i april 2016. Se bilaga.

Detaljplanens område var en del av det tidigare planärendet detaljplan för Fabriksstaden Gustavsberg 1:29 m fl (dnr 11KS/0057) under samråd och utställning. Vid tiden för antagande 2011 beslöt kommunfullmäktige att undanta kvarteret där Stallet ingår samt omkringliggande gator från antagande. Anledningen var att användningsregleringen för Stallet behövde omarbetas. Nu aktuellt planförslag omfattar hela det undantagna området förutom en del av Båtvägen.

Detaljplanen var efter beslut i kommunstyrelsens Gustavsbergsutskott ute på samråd under november 2013 och granskades under februari 2014. Planförslaget var sedan ute på förnyad granskning under maj och juni 2016 med anledning av att ändringar gjordes i planförslaget som enligt PBL 5 kap. 25 § kan anses vara betydande. Med sådana ändringar föreskriver plan- och bygglagen att förslaget ska granskas på nytt.

Ärendebeskrivning

Tilläggsavtal till exploateringsavtal avseende genomförande av detaljplan för Fabriksstaden, Gustavsberg 1:29 m fl upprättas för att reglera genomförandet av detaljplan för Stallet, dvs. det område som undantogs från detaljplan för Fabriksstaden (dp 202). Exploateringsavtalet som träffades avseende genomförandet av detaljplanen för Fabriksstaden ska fortsätta gälla i sin helhet med de ändringar och kompletteringar som framgår av tilläggsavtalet till exploateringsavtalet.

Detaljplan för Stallet, Gustavsberg 1:268 m.fl. möjliggör nybyggnation av ca 25 bostäder. Byggrättens storlek (ca 2300 kvm BTA), samt placering, har inte ändrats nämnvärt från det att kvarteret ställdes ut tillsammans med detaljplanen för Fabriksstaden 2011. Byggrätten är placerad öster om stallet mot Chamottevägen och Stig Lindbergs gata på fastighet Gustavsberg 1:52. Fastighet Gustavsberg 1:52 får i föreslagen detaljplan större kvartersmark än vad som förslogs i detaljplan för Fabriksstaden.

Detaljplanen möjliggör att den planlagda gång -och cykelvägen utmed Båtvägen väster om planområdet (som är del av detaljplan Fabriksstaden 1:29 m.fl.) kan fortsätta fram till Chamottevägen. Den del av Båtvägen som ligger inom detaljplaneområdet för Stallet breddas åt öster, in på fastigheten Gustavsberg 1:268. Fastighetsgränsen för fastighet Gustavsberg 1:268 utökas sydöst om Stallet.

Bedömning

Tilläggsavtal till exploateringsavtal avseende genomförande av detaljplan för Fabrikstaden, Gustavsberg 1:29 m fl i Värmdö kommun föreslås antas.

Ekonomiska konsekvenser

Iordningställande av allmän platsmark inom planområdet bekostas av fastighetsägarna inom området. Det fortsatta drift- och underhållsarbetet bekostas av Värmdö kommun.

Konsekvenser för miljön

Planförslaget bedöms inte medföra att några miljö kvalitetsnormer överskrids. Under 2013 genomfördes en samlad bedömning om markföroreningar i centrala Gustavsberg. Åtgärder från utredningen ska uppfyllas för att skapa en giftfri boendemiljö.

Konsekvenser för medborgarna

Allmänheten kommer att kunna röra sig i ett mer sammanhållet kvarter där intentionerna från detaljplanen för Fabrikstaden tillvaratas. Flerbostadshuset inom planen kompletterar bebyggelsen och behövs för att skapa en fullständig kvartersstruktur.

Under byggskedet kommer störningar att förekomma. Miljön i Porslinskvarteren är i nuläget redan bullerstörd och planens genomförande beräknas inte påverka bullersituationen nämnvärt negativt.

Konsekvenser för barn

Planen möjliggör boende i nya kvarter nära befintlig kulturmiljö. En miljö som tidigare kan ha verkat ogästvänlig kan nu öppnas upp för familjer med barn som önskar bo i lägenhet.

Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Biläggs/Biläggs ej
1	Tilläggsavtal till exploateringsavtal avseende genomförande av detaljplan för Fabrikstaden	Biläggs
2	Plankarta Stallet	Biläggs
3	Marköverlåtelse Stallet	Biläggs
4	Ledningsservitut	Biläggs
5	Exploateringsavtal avseende genomförande av detaljplan för Fabrikstaden från 2011	Biläggs

Beslut i ärendet

- KS 2009-10-07 § 263 Överenskommelse ang. planering och utveckling av fabriksområde i Gustavsberg
- KSGU 2013-10-10 § 48 Detaljplanen för Stallet, Gustavsberg 1:268 m.fl. skickas ut på samråd.
- KSGU 2014-01-23 § 3 Detaljplan för Stallet, Gustavsberg 1:268 m.fl. skickas ut för granskning.



KSPU 2016-05-18 § 30 Detaljplan för Stallet, Gustavsberg 1:268 m.fl. ställs ut på förnyad granskning.

Stellan Folkesson
Kommundirektör

Frida Nilsson
Sektorschef för administration,
ledning och service

Mellan Värmdö kommun, org nr 212000-0035, ”**Kommunen**”, och Villeroy & Boch Gustavsberg AB, org nr 556441-9918, ”**Exploatören**”, har träffats följande

TILLÄGGSAVTAL

till exploateringsavtal avseende genomförande av detaljplan för Fabriksstaden, Gustavsberg 1:29 m fl i Värmdö kommun.

§ 1 BAKGRUND OCH SYFTE

I samband med antagande av detaljplan för Fabriksstaden, Gustavsberg 1:29 m fl, dp 202, träffades mellan Kommunen och Exploatören ett exploateringsavtal daterat 2012-01-09, ”**Exploateringsavtalet**”, avseende exploatering enligt nämnda detaljplan. Parterna har därefter träffat ett ramavtal daterat 2013-11-02, ”**Ramavtalet**”, vilket behandlar vissa frågor i Exploateringsavtalet.

Vid antagandet av ovannämnda detaljplan undantogs ett område omfattande fastigheten Gustavsberg 1:268 samt del av Gustavsbergs 1:52. Fastigheten Gustavsberg 1:52 ägs av Exploatören och fastigheten Gustavsberg 1:268 ägs av CTE Bygg AB, ”**CTE**”. Kommunen äger fastigheten Gustavsberg 2:1.

Som grund för exploateringen ligger, förutom detaljplan för Fabriksstaden, förslag till detaljplan för Stallet, Gustavsberg 1:268 mfl i Värmdö kommun, ”**Detaljplanen**”, upprättad i april 2016. Se bilaga 1. Detaljplanen omfattar i huvudsak det undantagna området enligt andra stycket.

Detta avtal avser genomförande av Detaljplanen. Parterna är ense om att för planområdet ska Exploateringsavtalet gälla i sin helhet med de ändringar och kompletteringar som framgår av detta avtal. Hänvisning till detaljplan enligt Exploateringsavtalet ska även avse Detaljplanen.

§ 2 DETALJPLAN

Kommunen har upprättat Detaljplanen enligt bilaga 1. Kommunens samtliga kostnader för detaljplanarbetet ska ersättas av Exploatören senast fyra veckor efter detaljplanen har antagits av kommunfullmäktige. Ersättningen betalas mot av Kommunen upprättad och översänd faktura.

§ 3 MARKÖVERLÅTELSE

Allmän platsmark

Exploatören överlåter till Kommunen utan ersättning de delar av fastigheten Gustavsberg 1:52 som enligt Detaljplanen ska utgöra allmän platsmark samt mark för teknisk anläggning, nätstation, omfattande ca 475 kvm enligt samma villkor som i Exploateringsavtalet § 3, moment A. Områdena har markerats med littera D1 – D3 på bilaga 2. Särskild ansökan och överenskommelse om fastighetsreglering ska upprättas för överlåtelseerna.

Markreglering med andra fastighetsägare

För genomförande av Detaljplanen ska avtal om markreglering träffas mellan Exploatören och CTE Bygg AB enligt följande

- delar av fastigheten Gustavsberg 1:52 som enligt detaljplanen utgör område för centrumändamål omfattande ca 355 kvm ska överföras till Gustavsberg 1:268. Områdena har markerats med littera C1 och C2 på bilaga 2.

Som ersättning för överlåtna områden ska CTE till Exploatören erlægga TREHUNDRATJUGOTVÅTUSEN (321 000) KRONOR.

Särskilt överenskommelse om fastighetsreglering mellan fastigheterna Gustavsberg 1:52 och Gustavsberg 1:268 ska träffas mellan CTE och Exploatören angående marköverlåtelser enligt ovanstående stycken. Markområdena ska överlåtas fria från inteckningar.

Område för förskola

Enligt § 3, moment C, i Exploateringsavtalet var avsikten att Kommunen skulle förvärva en del av Gustavsberg 1:52, vilken var utlagd till mark för förskola. Denna del undantogs från den antagna detaljplanen för Fabriksstaden och ingår nu i Detaljplanen. Då markanvändningen för förskola inte längre är aktuell är Exploatören och Kommunen överens om att markförvärv enligt § 3 mom C i Exploateringsavtalet inte ska genomföras.

§ 4 SERVITUT

Fastigheten Gustavsberg 1:268 har idag ett avtalsservitut för befintlig vatten- och avloppsservis inom Gustavsberg 1:52. Servitutsområdet har markerats på bilagd karta, bilaga 3. Servitutsavtalet ska i samband med genomförande av Detaljplanen justeras med hänsyn till nya fastighetsförhållanden.

Avtalet kan även utgöra överenskommelse för bildande av officialservitut.

§ 5 ÖVERLÅTELSE AV AVTAL

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.

§ 6 JUSTERING AV DETALJPLAN

Detta avtal grundar sig på upprättad granskningshandling för Detaljplanen. Parterna är ense om att genomförande av avtalet ska grunda sig på den antagandehandling som upprättas efter granskning. Parterna accepterar eventuella mindre justeringar av Detaljplanen som kan komma att ske efter granskning.

§ 7 VILLKOR

Detta avtal upphör att gälla om

- Detaljplan för Stallet, Gustavsberg 1:268 m fl, inte antas av Värmdö kommunfullmäktige senast 2017-03-31
- Beslut om antagande inte vinner laga kraft

Om avtalet upphör att gälla ska respektive part stå sina egna nedlagda kostnader. Exploatören ska därutöver stå för kostnader för Detaljplanen enligt § 2.

§ 8 TVIST

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

§ 9 ÖVRIGT

I övrigt ska Exploateringsavtalet gälla med oförändrade villkor.

Detta avtal är upprättat i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Värmdö den

Värmdö den

Värmdö kommun

Villeroy & Boch Gustavsberg AB

.....

.....

.....

.....

Bevittnas:

Bevittnas:

.....

.....

.....

.....

BILAGOR

Bilaga 1 Förslag till detaljplan för Stallet, Gustavsberg 1:268 m.fl. med bestämmelser samt beskrivningar (beskrivningarna bilägges ej avtalet).

Bilaga 2 Karta över marköverlåtelse

Bilaga 3 Servitut för ledningar

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSER

- Detaljplanegräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

- LOKALGATA Lokaltrafik
- TORG Torg
- GÅGATA Gångtrafik
- Kvartersmark
- B Bostäder
- E Teknisk anläggning - nästation
- C Centrumområde

UTNYTTJANDEGRAD

- e:00 Största bruttoreal i kvm ovan mark
 - e₂ Största byggnadsarea för komplementbyggnad är 15 kvm.
- Högsta sammantagna byggnadsarea för uthus är 30kvm per fastighet.

BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Byggnad får inte uppföras.
- Marken får med undantag av uthus inte förses med byggnader.

MARKENS ANORDNANDE

- Utfart, stängsel
 - Körbana
 - Körbana
- Körbana utfart får inte anordnas
- Kvartersmark för bostäder ska utformas enligt princip för grönytefaktor enligt planbeskrivningen. Dagvatten ska så långt möjligt fördrojas inom fastigheterna. Dagvatten från parkeringsplatser med fler än 10 platser ska ledas till oljeavskiljare innan infiltration eller utsläpp i ledningsnätet.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- f₁ Bebyggelsen ska utformas i enlighet med planbeskrivningens gestaltungsanvisningar (Planbeskrivningen sidorna 10-11)
 - f₂ Nästation ska utformas i enlighet med planbeskrivningens gestaltungsanvisningar (Planbeskrivningen sidan 11)
- Högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet
- II, III, IV Högsta antalet våningar
- Om ekvivalent ljudnivå vid fasad överstiger 55 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida. Fasad mot ljuddämpad sida ska ha ekvivalent ljudnivå om högst 55 dBA samt maximal ljudnivå nattetid om högst 70 dBA. Om bostaden har en eller flera uteplatser ska ljudnivån vid minst en uteplats vara högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå.

Varsamhet

- k Ändringar av byggnad ska utformas varsamt så att byggnadens ursprungliga karaktärsdrag beaktas och dess kulturhistoriska värden tillvaratas. Förändringar görs i samråd med antikvarisk expertis.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

- q₁ Byggnaden får inte rivas.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

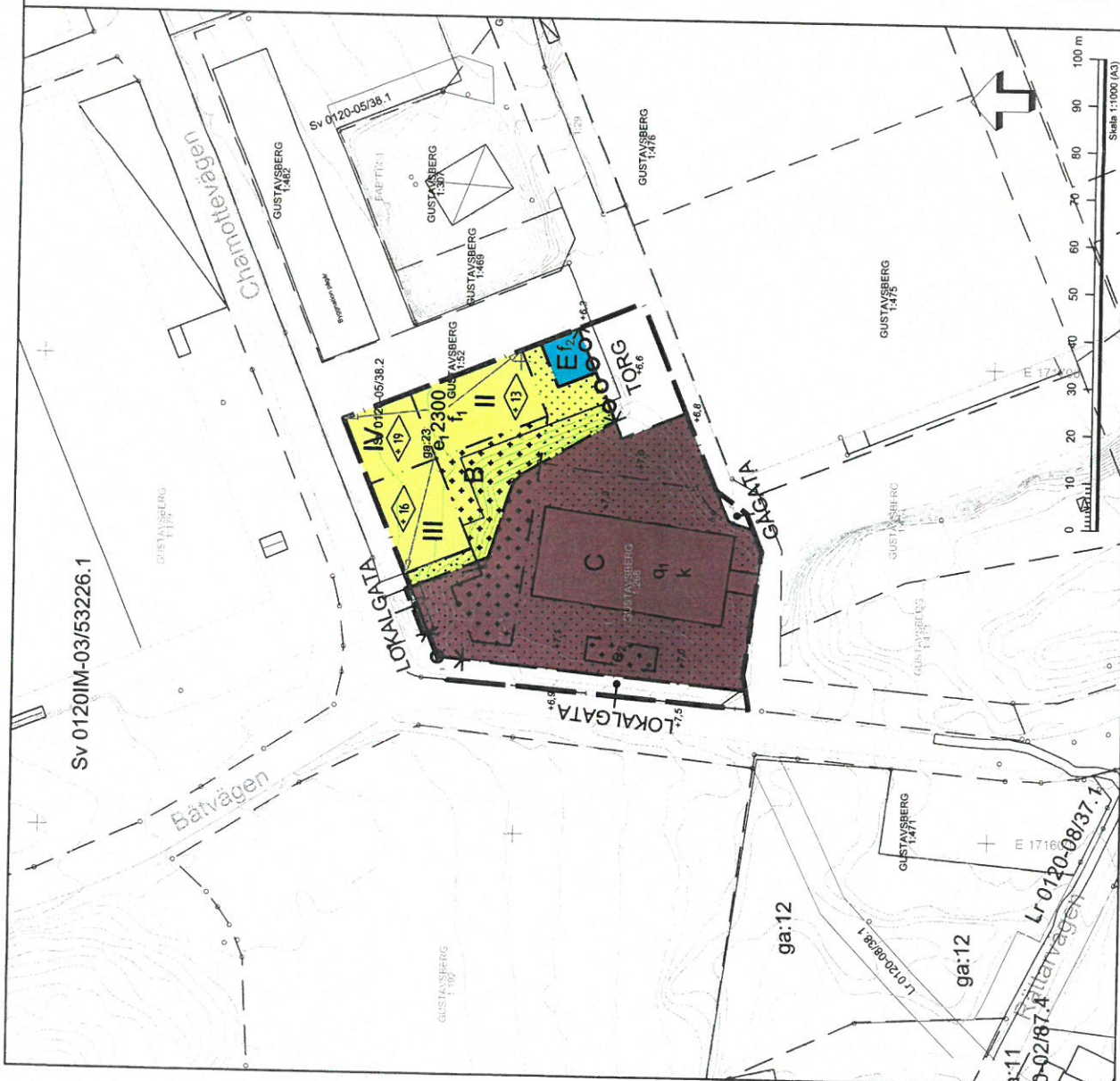
Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

ILLUSTRATIONER

- +5,2 Illustrerad höjd (justerad till nytt höjdsystem RH2000)

UPPLYSNINGAR

Grundkartan har justerat till rikets gällande höjdsystem, RH2000.



GRUNDKARTA

Kontrolleringar utförda i samråd i kommun och PBL:s utskott

Granskningsprotokoll av PBL:s utskott daterat 2013-09-04

Kontrollering av utformning av komplementbyggnad

Kontrollering av utformning av komplementbyggnad

Äldregrupp

Förslag på byggnadsplan

Förslag på beteckning

Rättshandling

Kommunstyrelsens beslut

Kommunstyrelsens beslut

Kommunstyrelsens beslut

Skala 1:1000

BETECKNINGAR

Grundkarta

Gränslinje

Förslag på byggnadsplan

Förslag på beteckning

Rättshandling

Kommunstyrelsens beslut

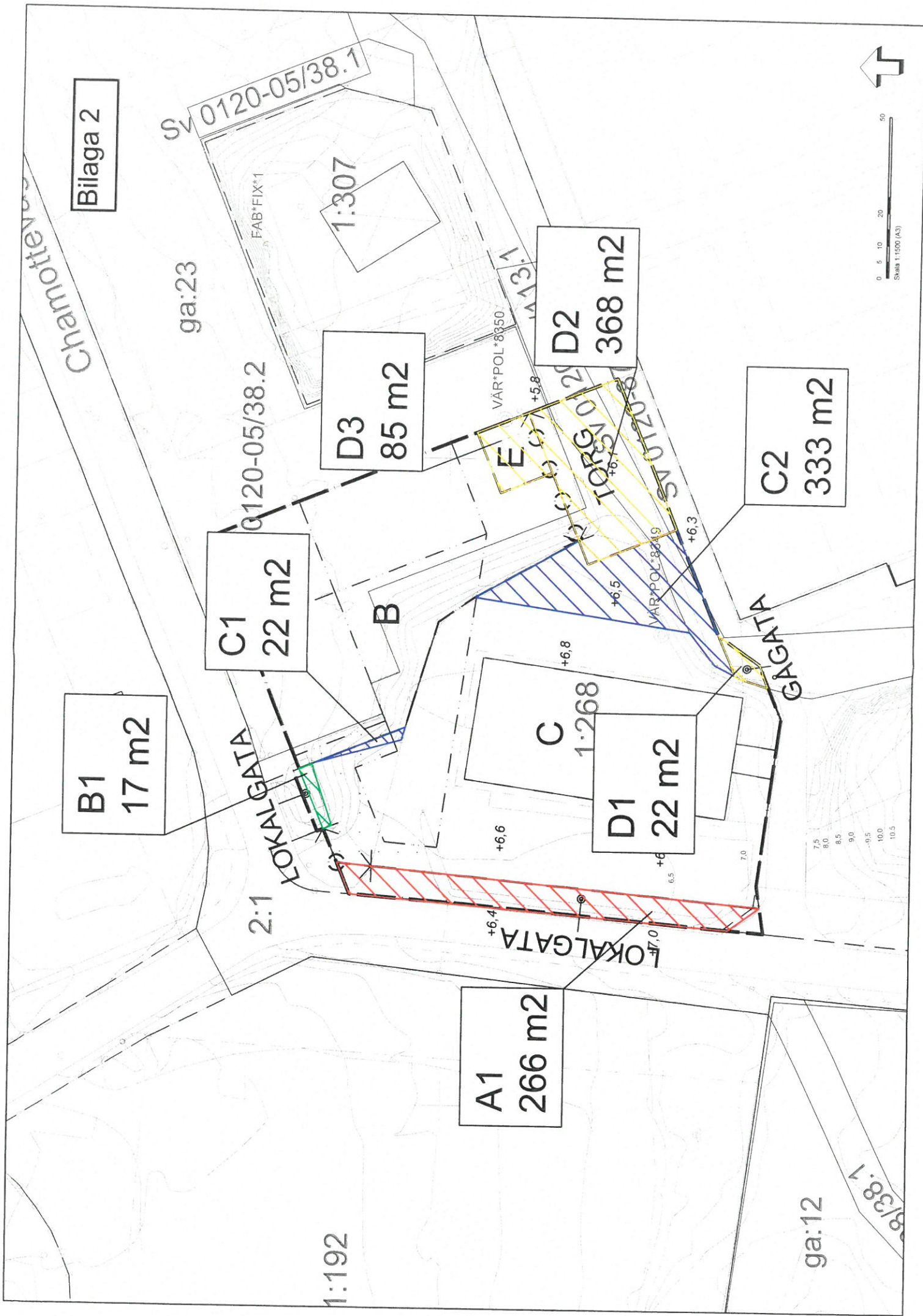
Kommunstyrelsens beslut

Kommunstyrelsens beslut

Skala 1:1000 (A3)

Tillägg till Planbeskrivning Fäst vid planbeskrivningen Fäst vid samrådshöretsen	Granskningsprotokoll PBL 2013-09-04 PBL 2013-09-04 PBL 2013-09-04
Detaljplan för Stallet, Gustavsberg 1:268 mfl	
VÄRMDÖ KOMMUN	
Värmdö kommun	Stockholms län
Ansvarig handläggare	
2016-08-15	PBL 2010:900
	Laga val
	LÖN:0517
Erik Malm Samhällsbyggnadschef	

Bilaga 2



B1
17 m²

C1
22 m²

D3
85 m²

A1
266 m²

D2
368 m²

C2
333 m²

D1
22 m²

C
1.268

SV 0120-05/38.1

SV 0120-05/38.2

VAR*POL*8350

TORGA 0120-05/38.1

LOKALGATA

LOKALGATA

GAAGA

ga:23

ga:12

1:192

SV 0120-05/38.1

Chamotteväg

7.5
8.0
8.5
9.0
9.5
10.0
10.5

Servitut för vatten- och spillvattenledning

Sv 0120-05/38.1

FAB*FIX*1

GUSTAVSBERG
1:482

GUSTAVSBERG
1:307

GUSTAVSBERG
1:469

GUSTAVSBERG
1:476

Sv 0120-05/38.2

ga:23

GUSTAVSBERG
1:268

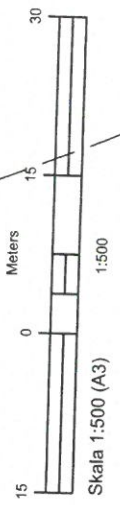
GUSTAVSBERG
1:474

Bilaga 3

AVSBERG
1:192

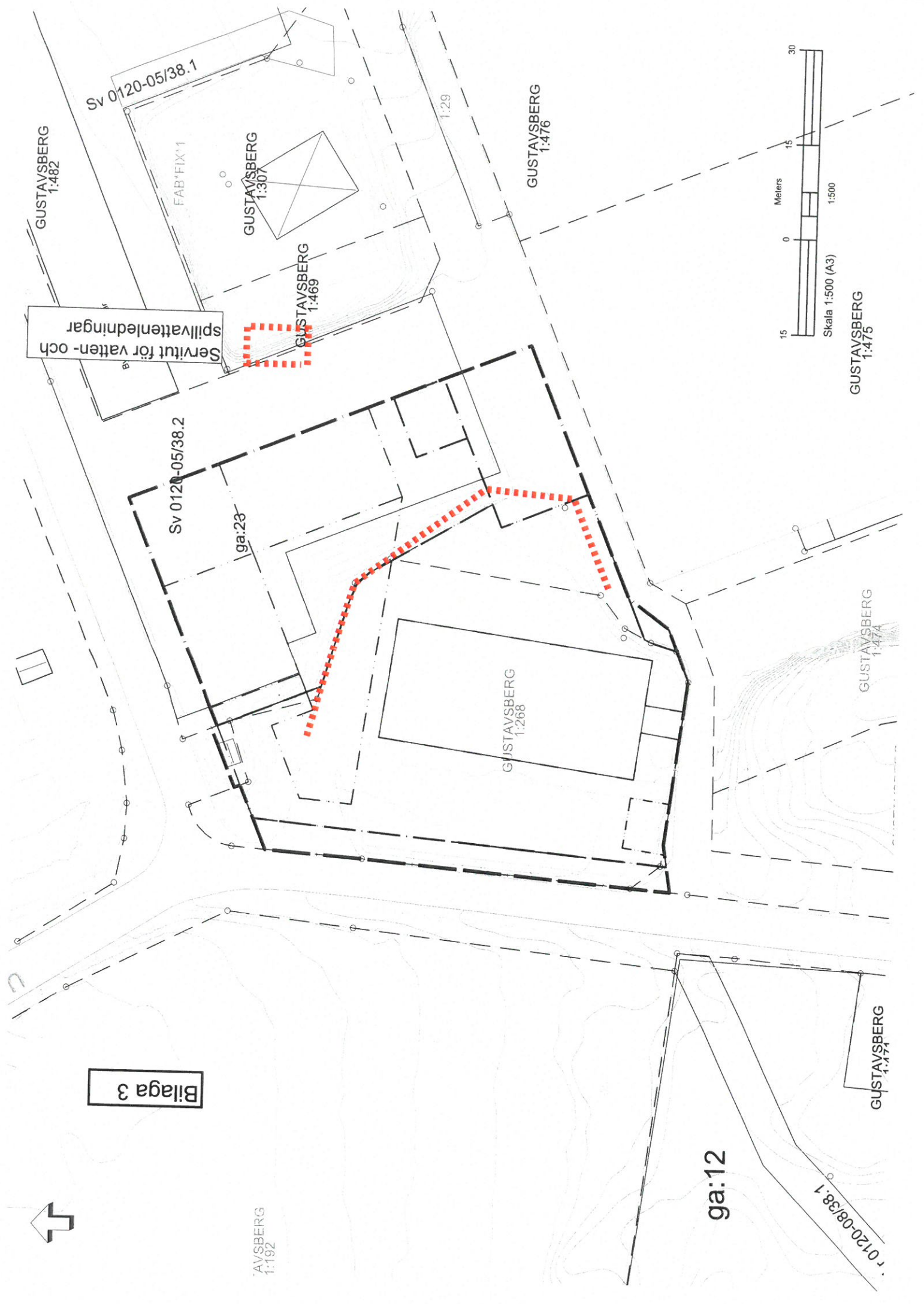
ga:12

GUSTAVSBERG
1:474



GUSTAVSBERG
1:475

Sv 0120-08/38.1



Mellan Värmdö kommun, organisationsnummer 212000-0035, 134 81 Gustavsberg, nedan kallad Kommunen, och Villeroy & Boch Gustavsberg AB, organisationsnummer 556441-9918, 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 fastigheten Gustavsberg 1:29 samt del av fastigheten Gustavsberg 1:52 enligt detaljplan för Fabriksstaden, Gustavsberg 1:29 m fl. Exploateringsområdet utgörs av detaljplaneområdet som har markerats på bilagd detaljplanekarta, bilaga 1.

Parterna är medvetna om att Villeroy & Boch Gustavsberg AB inte kommer att genomföra exploateringen enligt detta avtal utan avser att sälja marken till en eller flera professionella fastighetsutvecklare samt att Villeroy & Boch Gustavsberg AB avser att fortsätta bedriva verksamhet i höghusdelen i Sanitetsporslinsfabriken i Fabriksstaden i form av outlet försäljning, show room och kontor.

§ 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, justerad i oktober 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-2D Kartor utvisande marköverlåtelse

Bilaga 2E Karta utvisande mark för kaj som ska överlåtas

Bilaga 2F Karta utvisande lokal som ska överlåtas

Bilaga 2G Karta utvisande område för allmän gångtrafik samt pumpstation i detaljplan

Bilaga 3 Gemensamma anläggningar inom Framtidens Gustavsberg

Bilaga 4 Gestaltungsanvisningar

Bilaga 5 Program för Fabriksparken

Bilaga 6 Miljöprogram

Bilaga 7 Tidsplan**§ 3 MARKÖVERLÅTELSE****Moment A**

Exploatören överlåter till Kommunen utan ersättning de delar av fastigheterna Gustavsberg 1:52 och 1:29 som enligt detaljplanen ska utgöra allmän platsmark. Områdena har markerats med littera G respektive H 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 och efterbehandling av förorenade massor, vilka kan komma att upptäckas under utbyggnad av gator, gång- och cykelvägar och park

Marköverlåtelse 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. Överlåtelse ska ske enligt särskild upprättad tidsplan med hänsyn till avveckling av pågående industriverksamhet samt tidsplan för utbyggnad av allmänna anläggningar inom exploateringsområdet, se även bilaga 9.

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

Moment B

Genomförande av detaljplanen bygger på att Exploatören träffar avtal med övriga berörda fastighetsägare inom detaljplaneområdet.

De aktuella markområdena redovisas på bilaga 2B och avser:

- Från Gustavsberg 1:52 till Gustavsberg 1:310, littera b1 och b2
- Från Gustavsberg 1:52 till Gustavsberg 1:7, littera b3
- 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 1:52 till Gustavsberg 1:307, littera b8 och b9
- Från Gustavsberg 1:52 till Gustavsberg 1:105, littera b11

Moment C

Exploatören överlåter till Kommunen del av fastigheten Gustavsberg 1:52 som enligt detaljplanen utgör område för förskola mot en ersättning om ENMILJONTVÅHUNDRATUSEN (1 200 000) KRONOR. Området har markerats med littera b10 på bilaga 2C.

Marken överlåts 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 och efterbehandling av förorenade massor

f

2
HA

Kommunen avser att förvärva fastigheten Gustavsberg 1:268. Överlåtelsen ska i sådant fall i första hand ske genom fastighetsreglering till fastigheten 1:268. Området ska tillträdas då beslut om fastighetsreglering vinner laga kraft. Köpeskillingen erläggs kontant på tillträdesdagen.

Moment D

Exploatören ska till Kommunen etappvis överlåta fyra delområden av fastigheterna 1:52 och 1:29, som enligt detaljplanen utgör kvartersmark för bostads- och centrumändamål. Syftet med överlåtelsen är att områdena skall nyttjas för hyresbostäder. Områdena har markerats med littera **A, B, C** och **D** på bilaga 2D. Ersättning för respektive markområde ska beräknas efter 3 500 kr/kvm BTA byggrätt för bostäder inom respektive område enligt detaljplanen. Områdena ska sammantaget inrymma totalt 20 000 kvm BTA byggrätt

Tillträde till de områden som ska överlåtas ska ske senast vid följande tidpunkter

- område A (ca 5 800 kvm BTA): 24 månader efter detaljplanen vunnit laga kraft.
- område B (ca 4 000 kvm BTA): 3 månader efter detaljplanen vunnit laga kraft
- område C (ca 6 800 kvm BTA): 36 månader efter detaljplanen vunnit laga kraft
- område D (ca 3 400 kvm BTA): 48 månader efter detaljplanen vunnit laga kraft

Parterna är överens om att justering av gränser för dessa områden och byte av område kan aktualiseras i samband med att genomförandet inleds och Exploatören ska sälja mark för exploatering. Parterna ska i sådant fall samråda om lämplig markfördelning i syfte att gynna förutsättningarna för genomförandet av detaljplanen.

Tillträdstidpunkter och erläggande av köpeskillning ska närmare preciseras i köpeavtal för respektive område. Tillträdet ska samordnas med att fastighetsbildningsbeslut för bildande av respektive fastighet.

Marken ska överlåtas grovplanerad och fri från byggnader, anläggningar och byggnadsrester samt vara klar för utbyggnad med bostäder i enlighet med detaljplan. Om markområde vid tillträdestidpunkten fortfarande innehåller byggnader, anläggningar eller byggnadsrester ska Exploatören, vid vite motsvarande kostnad för rivning mm, ansvara för och bekosta rivning och iordningställande av markområdet enligt ovan inom tid som ska preciseras i köpeavtal. Parterna är överens om att rivning och grovplanering inom område B inte kommer att vara genomförd vid tillträdet utan sålunda ska ske vid tidpunkt som regleras i köpeavtalet. Exploatören förbinder sig att förvalta fastigheten, såsom ägare till fastigheten, fram till överlämnade till Kommunen.

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 och efterbehandling av förorenade massor

Marken ska överlåtas fri från inteckningar.

Köpeskillingen ska erläggas genom i första hand kvittning mot Exploatörens skyldighet att erlagga ersättning till Kommunen för gemensamma anläggningar enligt § 11.1 och annars kontant på tillträdesdagen.

Parterna förbinder sig att träffa särskilda köpeavtal för överlåtelser enligt detta moment med ovanstående villkor senast 6 månader innan preliminär tillträdesdag enligt ovan. I köpeavtalen ska ovan redovisade villkor preciseras.

Moment E

Exploatören överlåter till Kommunen del av Gustavsberg 1:29 benämnd Kajen. Området har markerats på kartbilaga, bilaga 2E. Köpeskillingen ska vara ETTUSEN (1 000) KRONOR. Markområdet överläts i befintligt skick. Tillträde ska ske senast 3 månader efter planen har vunnit laga kraft. Köpebrev ska upprättas och kvitteras av Exploatören då köpeskillning till fullo har erlagts.

Moment F

Exploatören överlåter utan ersättning område med befintlig byggnad benämnd Gula Porten för nybildande av Q-fastighet markerad med littera b5 på bilagd karta, bilaga 2B. Området överläts i befintligt skick fri från in-teckningar.

§ 4 ÖVERLÅTELSE AV LOKAL

Exploatören ska till Kommunen utan särskild ersättning överlåta del av fastighet omfattande ca 500 kvm byggnadsarea inom den bevarade byggnaden som markerats på bilaga 2F. Lokalen skall överlåtas i sanerat och iordningställt skick som råstomme klar för stomkomplettering samt fri från skadliga ämnen och föroreningar.

Särskilt köpeavtal ska träffas för överlåtelse av del av fastighet med lokal.

§ 5 SERVITUT

Exploatören ska utan ersättning upplåta servitut avseende område för allmän gång- och cykeltrafik inom det område som markerats med x på karta, bilaga 2G. Särskilt servitutsavtal ska träffas mellan parterna. Avtalet kan även utgöra överenskommelse för bildande av officialservitut.

Exploatören ska även utan ersättning upplåta utrymme för pumpstation enligt detaljplanen. Området har markerats på kartbilaga 2G. Upplåtelsen kan ske genom servitut, ledningsrätt eller 3D-fastighetsbildning enligt Kommunens önskemål.

Exploatören förbinder sig att överlåta/upplåta mark för transformatorstationer (E 1 områden) till nätoperatör alternativt kommunen utan ersättning.

§ 6 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 upplåtta 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.

§ 7 GEMENSAMHETSANLÄGGNING

Inom Exploatörens fastighet Gustavsberg 1:52 finns idag en gemensamhetsanläggning för parkering mm, Gustavsberg ga:23. 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 omprövningen om inte deltagande fastigheter kommer överens om annat.

Genomförande av marköverlåtelse enligt § 3 förutsätter att gemensamhetsanläggningen har omprövats så den inte belastar mark som ska överlåtas till Kommunen

f

Lina

§ 8 FASTIGHETSBLDNING

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.

§ 9 MARKUNDERSÖKNING

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

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

§ 10 BEFINTLIGA LEDNINGAR, SERVITUT MM

Det åligger Exploatören att i god tid förvissa sig om befintliga ledningars läge inom Exploatörens fastigheter 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 exploateringsområdet.

Funktion för befintlig vattenledning från Farstaviken till fastigheten Gustavsberg 1:316 m fl ska behållas och ledningens sträckning ska i nuvarande eller nytt läge säkerställas genom servitut eller dylikt.

§ 11 ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

11.1 Gemensamma anläggningar inom Framtidens Gustavsberg

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

Exploatören ska för exploateringsområdet för sin andel av dessa gemensamma kostnader ersätta Kommunen med FEMTIOFEMMILJONER (55 000 000) KRONOR. Ersättningen ska

erläggas då detaljplanen har vunnit laga kraft genom avräkning mot köpeskilling för de markområden som Kommunen ska förvärva enligt § 3 moment D.

Exploatören har för avsikt att sälja mark för bebyggelse inom exploateringsområdet. Ersättning enligt föregående stycke är beräknad utifrån en försäljningsintäkt för byggrätt vid försäljning av färdig tomtmark inklusive gatukostnader om upp till 4 000 kr/kvm BTA för byggrätt upp till 80 000 kvm BTA. Om intäkten överstiger 4 000 kr/kvm BTA ska ersättning enligt föregående stycke justeras uppåt med hälften av den del av försäljningsintäkten som överstiger 4 000 kr/kvm BTA.

Ersättningen erläggs mot faktura från Kommunen

11.2 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 65 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 från kommunen.

Utbyggnaden av allmänna anläggningarna och erläggande av gatukostnadsersättning kommer att ske etappvis och samordnas med Exploatörens utbyggnad.

Detta gäller inte om- och nybyggnad av anläggningar inom exploateringsområdet som regleras i punkt 11.1.

§ 12 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 bebyggelse av kvartersmarken utformas i enlighet med planbestämmelser och planbeskrivning.

Exploatören ska även utföra och bekosta gångväg inom x-område på Exploatörens fastighet och därefter överlämna denna till kommunen. För projektering och utförande av anläggningarna ska ABT 06 gälla samt AMA Anläggning -07, Trafikverkets publikationer VGU och VVK Väg, övriga branschmässigt vedertagna föreskrifter och föreskrifter i Kommunens Tekniska Handbok gälla. Utförande ska följa gestaltungsanvisningar enligt punkt 15. Kommunen skall ges möjlighet att granska bygghandlingar i god tid innan utbyggnad startar samt kallas till och äga rätt att delta vid byggmöten.

Anläggningarna skall utan ersättning överlämnas till Kommunen efter godkänd slutbesiktning.

§ 13 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 är huvudman för dagvattensystem inom allmän mark 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 erlægga va-anläggningsavgift enligt vid varje tidpunkt gällande va-taxa varvid reduktion med hänsyn till befintlig bebyggelse kommer att ske.

§ 14 ETABLERINGSPLAN MED MERA

Utbyggnad inom området Fabriksstaden kommer att pågå under en lång tidsperiod. Parterna är ense om att det är viktigt att vid inflyttning så långt möjligt erbjuda boende en god färdig boendemiljö. I god tid innan exploateringsarbeten påbörjas inom exploateringsområdet ska Exploatören därför, i samverkan med Kommunen, upprätta planer för olika utbyggnadsskeden (skedesplan) 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. Planen ska även redovisa skyddsåtgärder för befintlig vegetation som ska bevaras. Planerna ska skriftligen godkännas av Kommunen innan exploateringsarbeten påbörjas.

§ 15 GESTALTNINGSANVISNINGAR

Parterna förbinder sig att följa de gestaltningsanvisningar som utgör del av planhandlingarna i samband med utbyggnad inom exploateringsområdet. Enligt gestaltningsanvisningar och detaljplan får bostadsgårdar inte stängslas in. Bilaga 4. För utbyggnad av den s k Fabriksparken ska bilagt program för Fabriksparken utgöra underlag för projektering och utbyggnad, bilaga 5.

§ 16 MILJÖPROGRAM

Exploatören förbinder sig att följa det av Kommunen upprättat miljöprogram för planering och utbyggnad inom Fabriksstaden, dock med undantag för den kulturminnesskyddade höghusdelen av Sanitetsporslinsfabriken där detta inte i alla avseenden kan genomföras. Miljöprogrammet redovisas i bilaga 6.

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 enligt Kommunens miljöprogram vid projektering och utbyggnad av nya bostäder inom exploateringsområdet se till att

f
MA

byggnadernas energianvändning ska vara högst 60 procent av gällande krav år 2011 enligt BBR, med ovan nämnda undantag för höghusdelen av Sanitetsporlinsfabriken.

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

§ 17 GATUKOSTNADER

Har Exploatören till alla delar fullgjort sina förpliktelser enligt detta avtal, inklusive erläggandet av ersättning enligt § 11.2, 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.

§ 18 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, enligt ovan ska anordnas inom kvartersmark, företrädesvis parkering i garage. Utöver dessa platser kommer Kommunen att anordna besöksparkering på gatumark.

§ 19 BYGGLOVAVGIFT

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

§ 20 ANSLUTNINGSAVGIFTER

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

§ 21 TIDSPLAN / UTBYGGNADSORDNING

Fabriksstaden kommer att byggas ut etappvis. Detta avtal bygger på en preliminär etappindelning för utbyggnad av nya bostäder inom Exploatörens fastigheter samt utbyggnad av kommunala allmänna anläggningar inom exploateringsområdet. Etappindelningen redovisas i bilaga 7. Parterna ska senast 6 månader innan en etapp ska påbörjas träffa överenskommelse om en mer preciserad tidsplan avseende markregleringar, sanering, projektering samt utbyggnad av bostäder och kommunala anläggningar för god samordning av dessa arbeten.

Exploatören förbinder sig att inte starta genomförande av bebyggelse i strid med bilagd preliminär tidsplan eller vid senare tidpunkt framtagen gemensam tidsplan enligt ovan.

Parterna är medvetna om att senareläggning kan krävas beroende på när Villeroy & Boch Gustavsberg AB kan sälja marken till exploatör.

§ 22 DRÖJSMÅLSRÄNTA

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

§ 23 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.

§ 24 SÄKERHET

För fullgörandet av Exploatörens skyldigheter enligt detta avtal ska Exploatören ställa säkerhet. Säkerheten ska ställas etappvis med ett belopp om FEMTON MILJONER (15 000 000) KRONOR per etapp. Säkerheten fullgörs genom att Kommunen innehåller mellanskillnaden mellan Kommunens köpeskilling (70 000 000 skr) för markförvärv enligt § 4 moment D och Exploatörens ersättning för gemensamma anläggningar (55 000 000 skr) enligt § 11.1 tills Exploatörens samtliga betalningsåtaganden enligt § 11.2 i detta avtal har fullföljts. Utbetalning av säkerheten till Exploatören sker jämte upplupen ränta på beloppet (parterna ska i samråd söka nå skälig ränta ska på det bankkonto där säkerheten hålls).

§ 25 SAMRÅD

Exploatören ska kontinuerligt samråda med Kommunen under tiden från lagakraftvunnen detaljplan fram till färdigställd exploatering.

För myndighetsfrågor hänvisas till respektive myndighet.

§ 26 TIDIGARE AVTAL

Detta exploateringsavtal ersätter tidigare träffat Överenskommelse (datum 2009-10-07) och Planeringsavtal (godkänt av Värmdö kommunfullmäktige 2011-06-22) 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.

§ 27 ÖVERLÅTELSE

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

Vid överlåtelse av fastighet som omfattas av detta avtal skall Exploatören förbinda den nye ägaren att iaktta vad som åvilar Exploatören enligt detta avtal, så att detta blir gällande mot varje kommande ägare av fastigheten. Parterna är medvetna om att Villeroy & Boch Gustavsberg AB inte kommer att genomföra exploateringen utan istället avser att överlåta

marken till en eller flera professionella fastighetsutvecklare för genomförande av detaljplanen och att överlåtelse av detta avtal då erfordras.

§ 28 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.
- Detaljplan för Fabriksstaden, Gustavsberg 1:29 m fl, antas senast 2012-03-31
- Beslut om antagande vinner laga kraft

Om avtalet inte blir giltigt ska respektive part stå sina kostnader enligt Överenskommelse och Planeringsavtal mellan parterna samt övriga kostnader.

§ 29 TOLKNINGSFÖRETRÄDE

Detta avtal har översatts till engelska. Parterna är överens om att den svenska versionen av avtalet har tolkningsföreträde framför den engelska versionen. Detta innebär att den svenska versionen ska användas vid tillämpning av avtalet samt vid tvist gällande avtalet och dess bestämmelser.

§ 30 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

Värmdö den 30/11-11
Villeroy & Boch Gustavsberg AB

Stellan Folkesson
.....
Stellan Folkesson
Kommundirektör

Lars-Erik Alverberg
.....
PETER LARSSON

Bevittnas:
M. A. Öhman
.....











Bevittnas:
.....

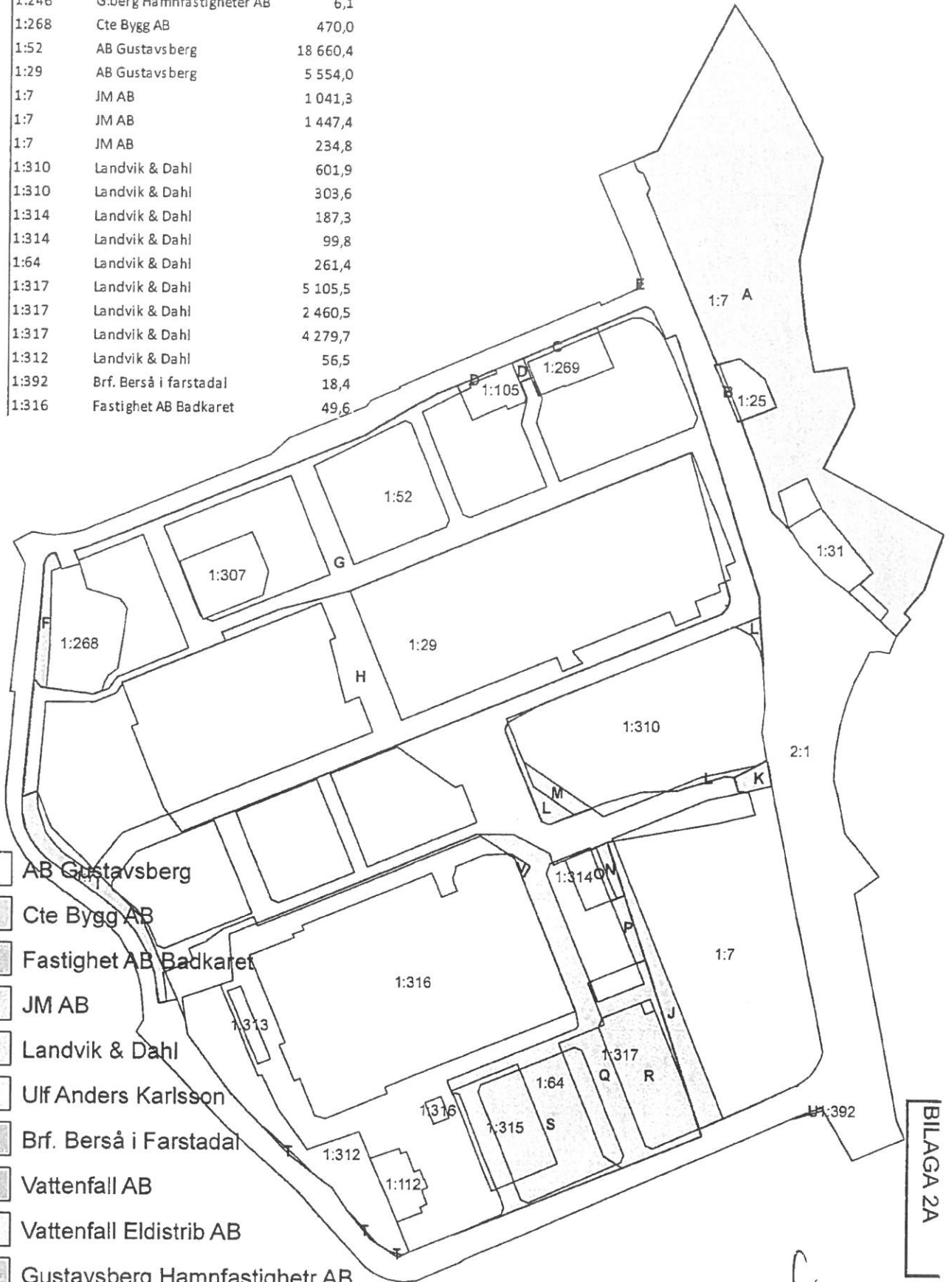
M. A. ÖHMAN
.....

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

-  AB Gustavsberg
-  Cte Bygg AB
-  Fastighet AB Badkaret
-  JM AB
-  Landvik & Dahl
-  Ulf Anders Karlsson
-  Brf. Berså i Farstadal
-  Vattenfall AB
-  Vattenfall Eldistrib AB
-  Gustavsberg Hamnfastigheter AB

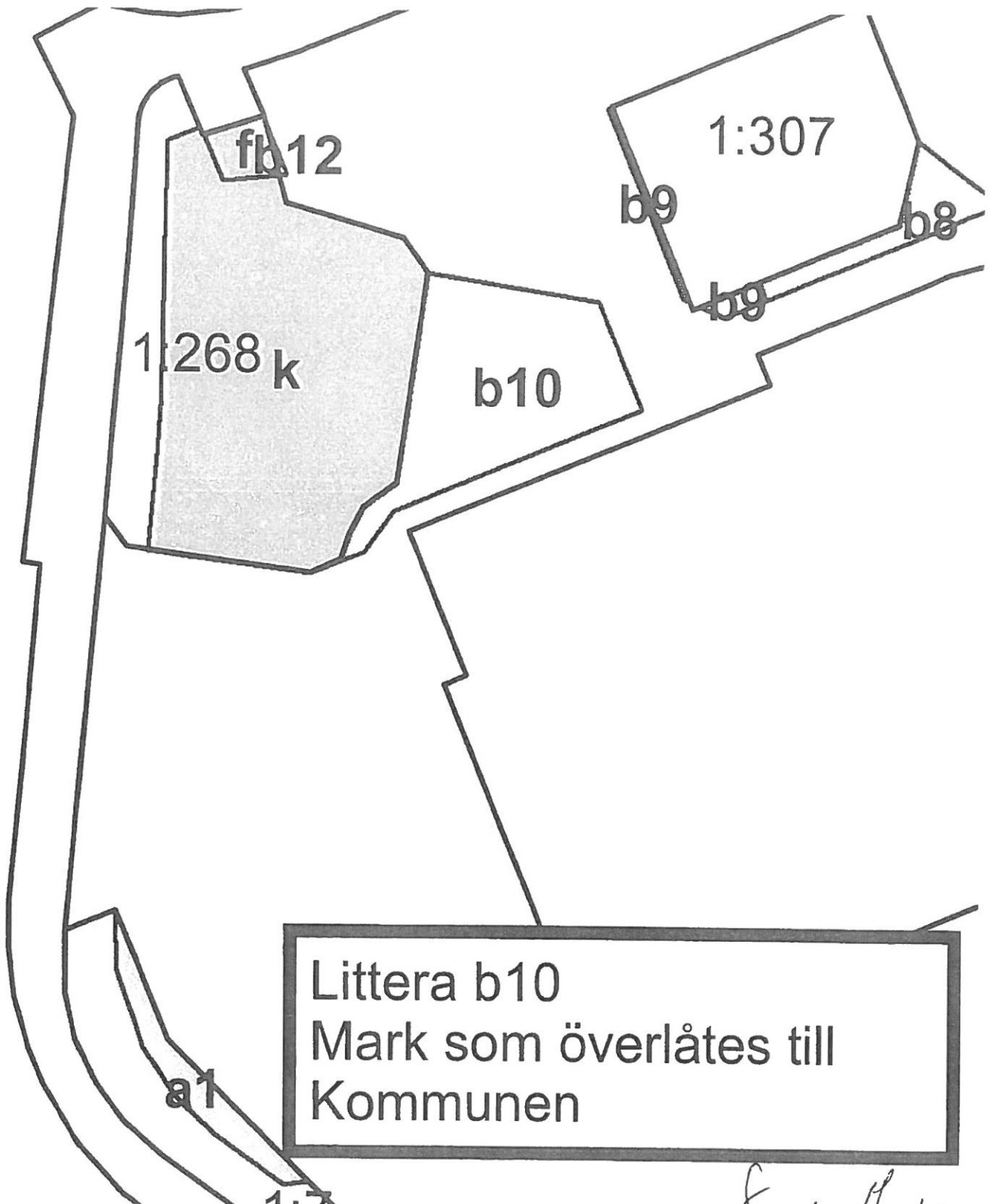


BILAGA 2A

2011-09-08

F
Ma Ma Ma

Bilaga 2C



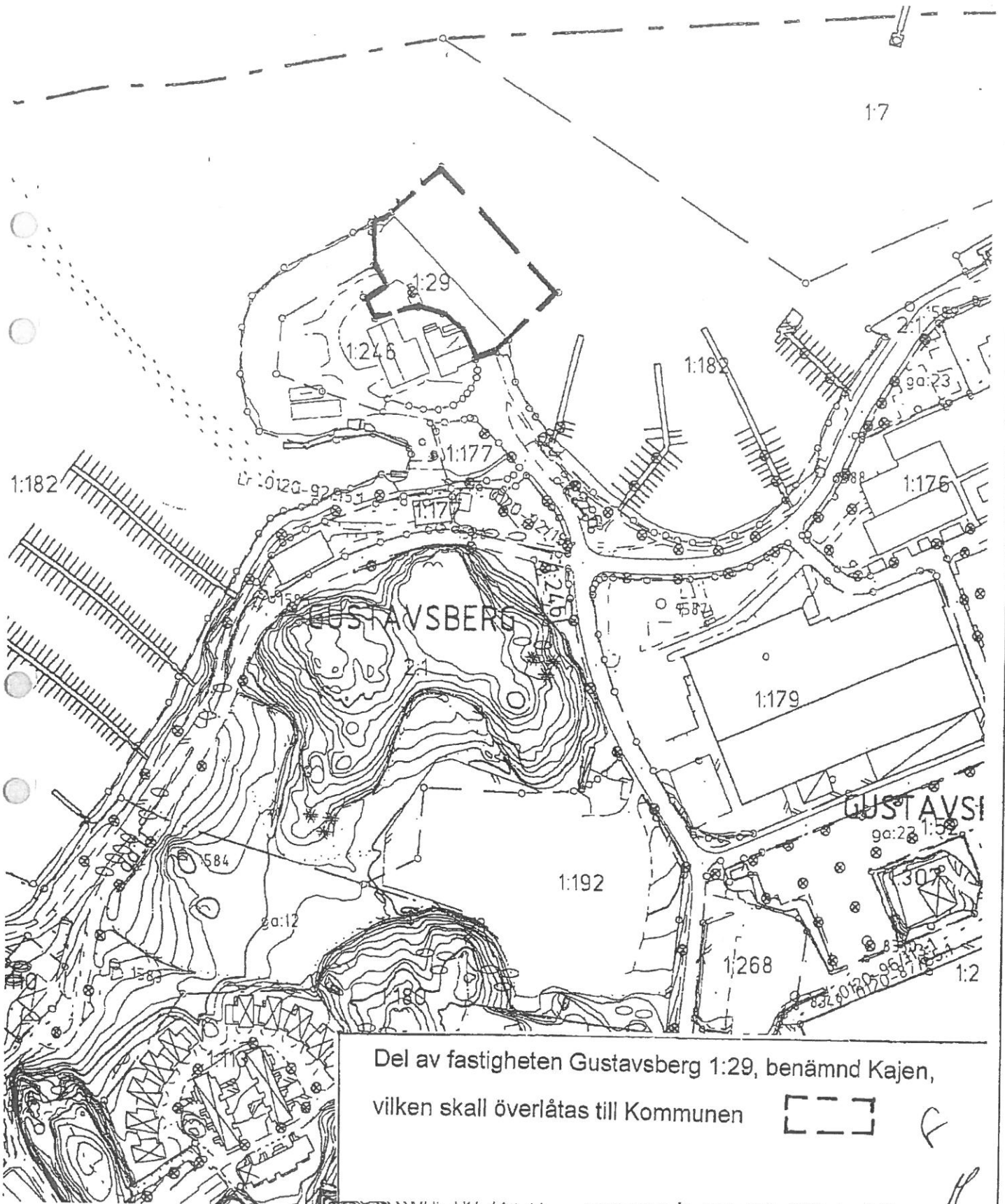
BILAGA 2D

1:246



Markområden vilka överläts till Värmdö kommun

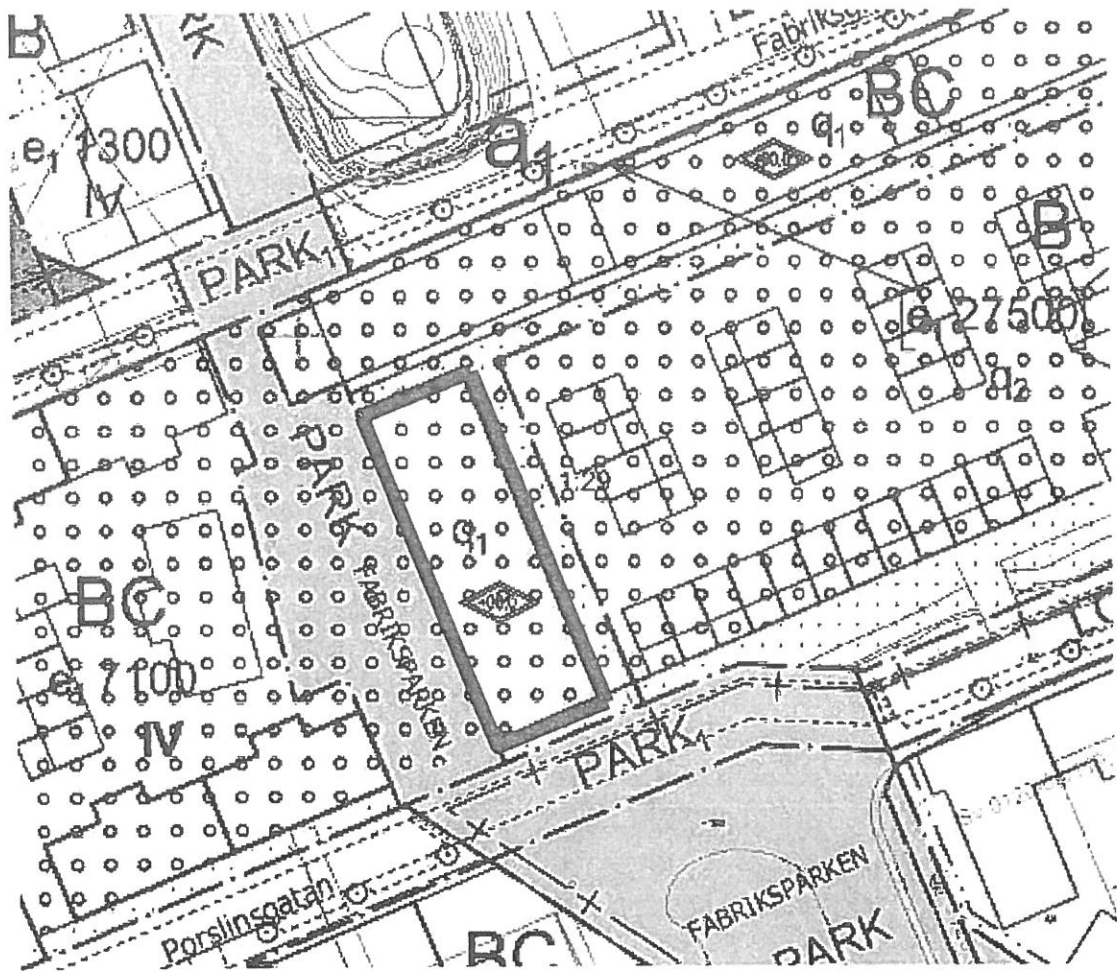
f
A
ka



Del av fastigheten Gustavsberg 1:29, benämnd Kajen,
vilken skall överlätas till Kommunen

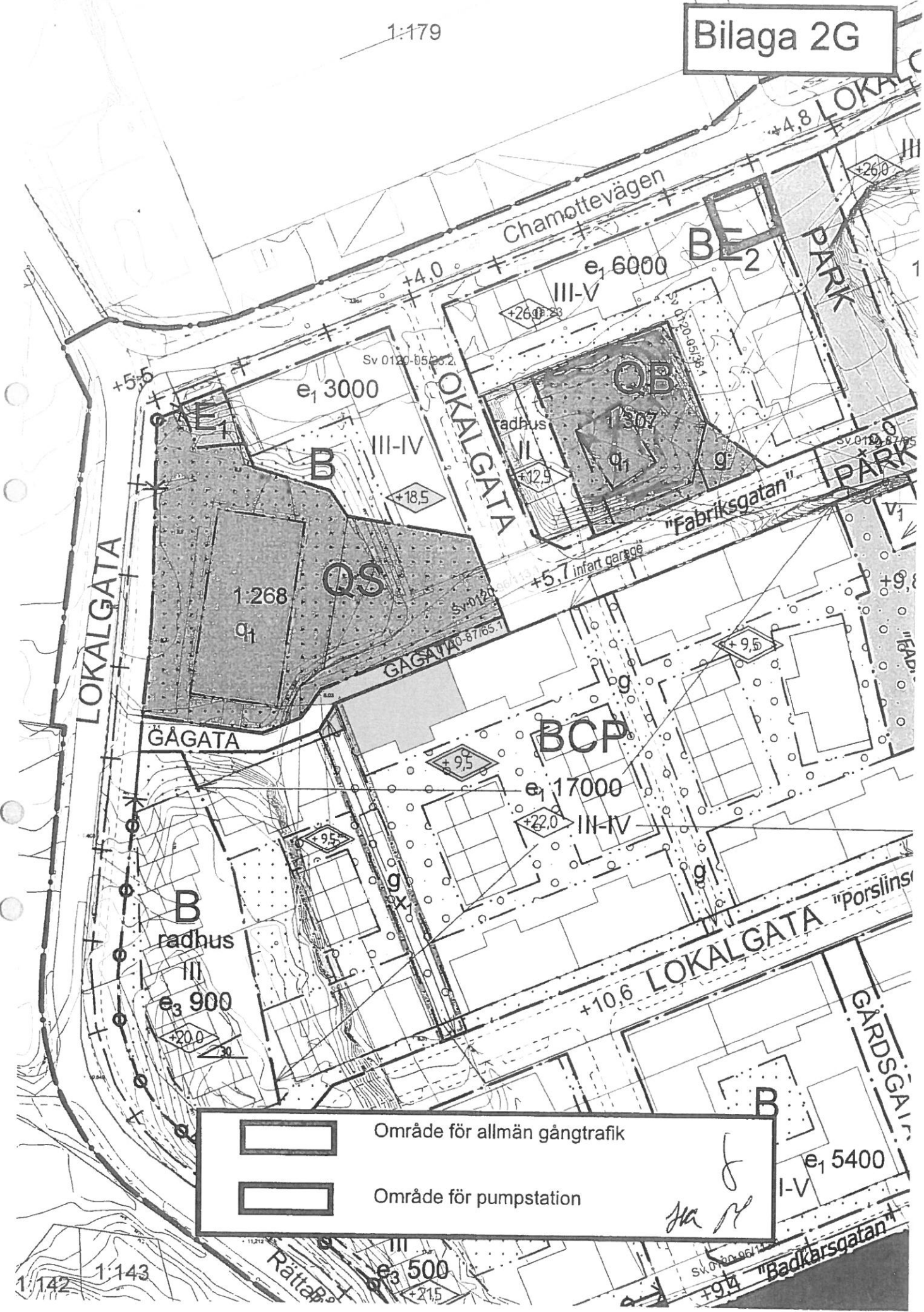


F
H
Ma



Befintlig byggnad inom vilken lokal skall överlåtas till kommunen

[Handwritten signature]



	Område för allmän gångtrafik
	Område för pumpstation

Handwritten signature

Gemensamma anläggningar inom Framtidens Gustavsberg

Gator och belysning

Gustavsbergsvägen
Idrottsvägen
Värmdövägen med förlängning
Ombyggnad gata väster om kyrkan
Blekängsvägen
Aspviksvägen/Skeviksvägen

Trafikplatser

4 stycken cirkulationsplatser

Gång- och cykelvägar

Gc-väg norr om Farstaviken
Gc-väg till Munkmora

Flyttning bef ledningar

Park och torg

Platsbildning Villagatan-Gustavsbergsvägen
Centrala parken / skulpturpark
Överdäckning av Farstaviken
Grönstråk Strandvik (Strandparken)
Brygganläggning

Marklösen och fastighetsbildning

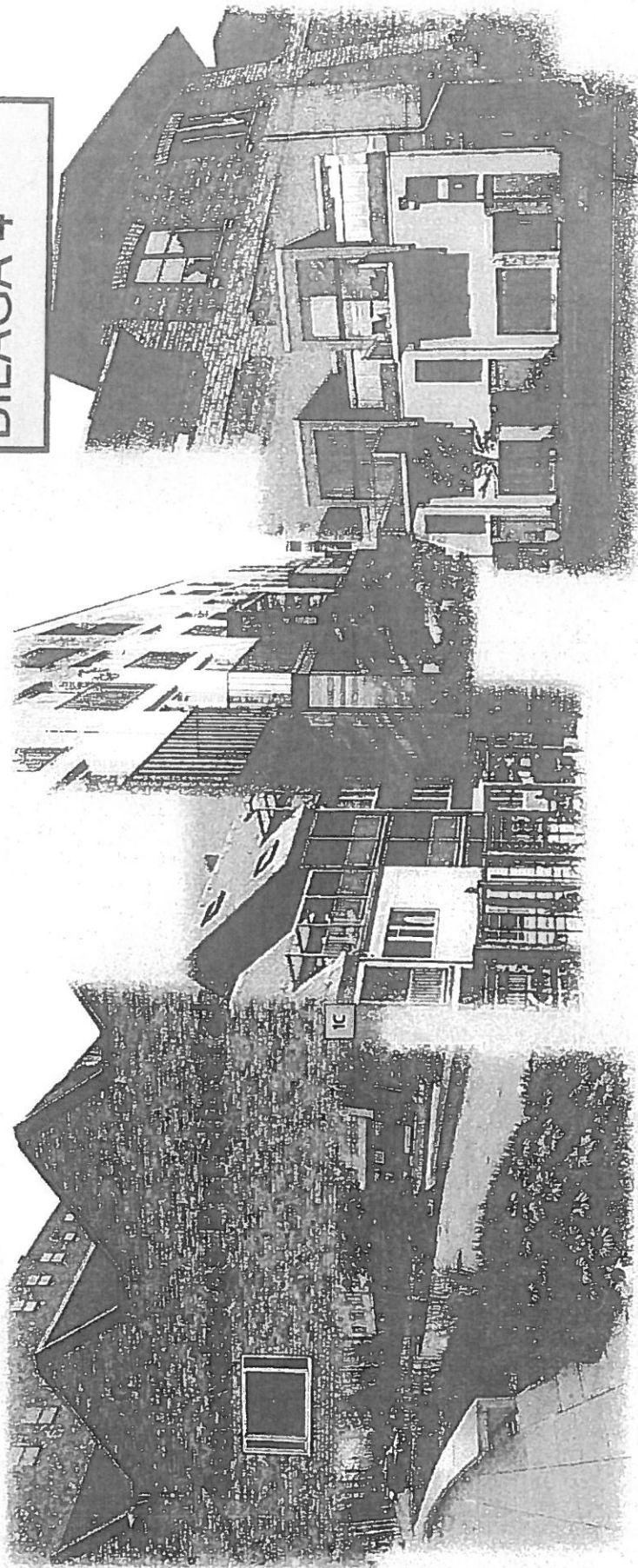
Markföreningar

Arkeologi

Projektledning, planering och genomförande

Handwritten signature
Jha

BILAGA 4



Detaljplan för

Fabriksstaden, Gustavsberg 1:29 m fl fastigheter

Värmdö kommun

Planbeskrivning bilaga 1
Gestaltungsanvisningar



VÄRMDÖ KOMMUN

f
10-18

INLEDNING

Gestaltningssprogrammet utgör en del av detaljplan för Fabrikstaden, Gustavsberg 1:29 m fl. Det är en bilaga till exploateringsavtalet och är kopplat till detaljplanen genom en hänvisande planbestämmelse.

Avsikten med att upprätta ett gestaltningssprogram är att kommunen och byggherrarna gemensamt ska formulera bärande gestaltningssidéer och medel för att uppnå dessa så att genomförandeprocessen, det vill säga bygglovgivning, projektering och uppförande ska kunna underlättas. Gestaltningssprogrammet tydliggör exploaterarnas och kommunens intentioner avseende estetik och kvalitet.

Gestaltningssprogrammet ska:

- Tydliggöra principerna för utformningen av området utemiljö
- Vara ett stöd vid projekteringen av området utemiljö
- Ge vägledning vid bygglov för ny bebyggelse och ombyggnad av befintlig bebyggelse.

MEDVERKANDE

I avsnittet Gestaltning har följande konsulter medverkat:

Illustrationer utemiljö, Fabriksparken

ÅWL Arkitekter genom Sara Revström och Sylvia Rodebäck

Illustrationer Gustavsbergs allé

Tyréns genom Ylva Johansson

Illustrationer gatunätet inom Fabrikstaden

Scheiwiller Svensson Arkitektkontor genom Björn Åström och Lena Sjöberg-Nilsson

Belysning

Sweco genom Anna Waernborg

Sammanställning, redaktion

WSP Stadsutveckling genom Eva Nyberg-Björklund

f
Ma H

STADBYGGNADSUPPGIFTEN

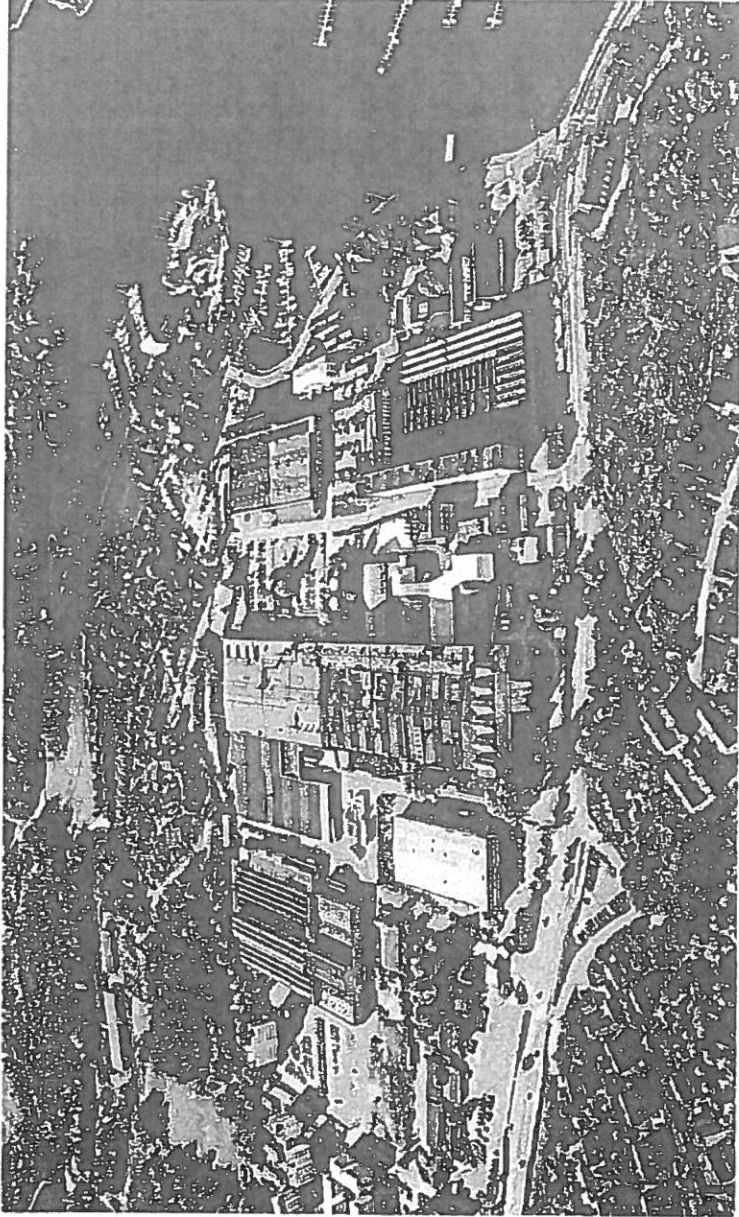
Fabriksområdet är en del av Gustavsberg som hittills varit stängt från övriga samhället. Tillräde har skett under arbetstid och då genom fabriksportarna. Området har varit omgärdat av stängsel och har man inte haft ärende hit har man inte heller vetat hur det ser ut innanför stängslet. Ändå har en stor del av befolkningen vistats här genom sitt arbete och många Gustavsbergsbor vet hur där ser ut.

Nu öppnas portarna och stängslet tas bort. En ny stadsdel med fabriken miljö som signum skall formos. Stadsbyggnadsuppgiften blir att öppna området och låta det bli ett tillskott till hela Gustavsberg. De kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna skall nyttjas för bostäder och verksamheter på ett sätt som lyfter fram industriarkitekturen från 1900-talets senare del. Kvarvarande verksamheter ska kunna fortsätta att bedrivas med viss anpassning även om bostadsbebyggelse kommer till i kvarteren bredvid.

Områdets struktur med bebyggelse kring gator i öst-västlig riktning ska bevaras och vara tydligt avläsbar i framtiden.

Tillgängligheten poängteras genom ett genomgående parkstråk i nord-sydlig riktning som utformas för alla åldersgrupper. Gustavsberg knyts samman.

Möjligheter till snabba och bekväma kollektivtrafikförbindelser till Stockholm och till övriga kommunen skall ges.



Områdets struktur med bebyggelse kring gator i öst-västlig riktning ska bevaras.

f

3

Ma

GATURUMMETS GESTALTNING

Gustavsbergs allé

Gustavsbergsvägens avsnitt mellan Charlottendal och Skär- gårdsvägen ingår i projektet Framtidens Gustavsberg och ett samordnat gestaltungsarbete pågår. Gustavsbergsvägen kallas i projektet Gustavsbergs allé. I detta gestaltungsprogram behandlas endast sträckan Industrivägen - Chamottevägen.

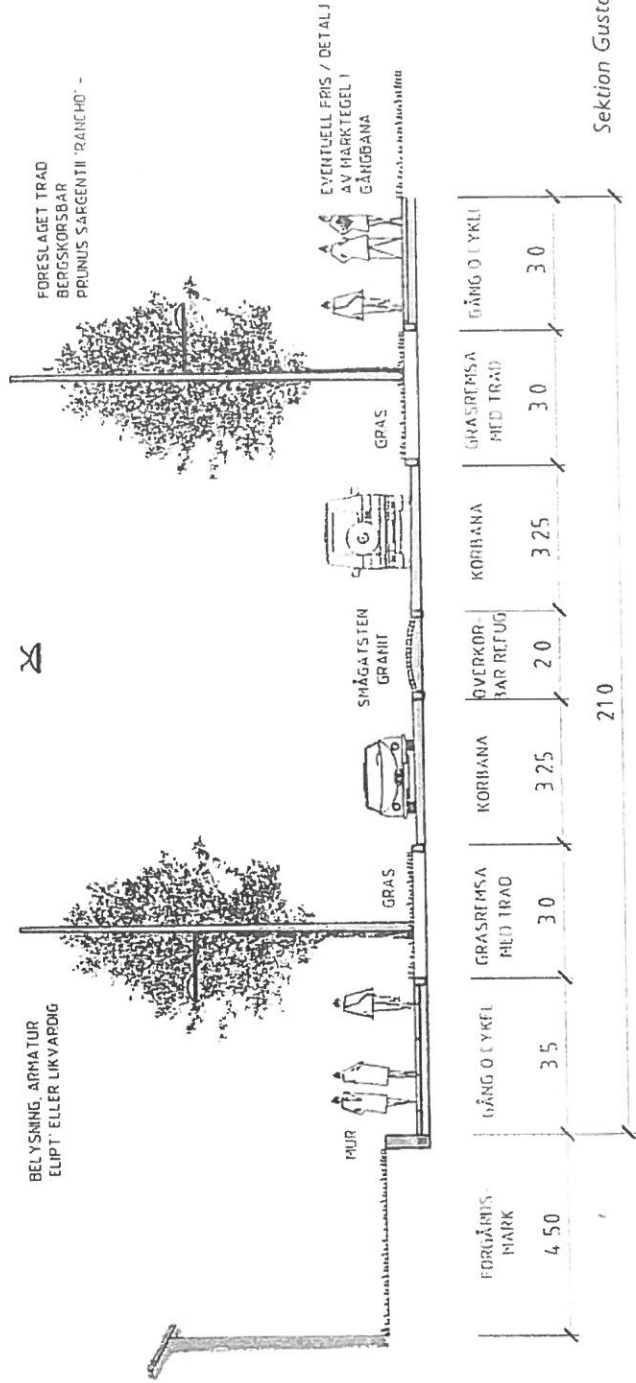
Gatusektion

Den föreslagna utformningen baseras på att högsta tillåtna hastigheten är 40 km/tim. För att åstadkomma en stadsmässig gata och för att minska Gustavsbergsvägens barriäreffekt har en smal och jämbred gatusektion eftersträvat. Gatan förses med en mittremsa på två meter som syftar till att visuellt minska körytan. Gång- och cykelpassager längs Gustavsbergs allé utformas som oreglerade övergångsställen.

- Sektionen är jämbred längs hela sträckan. Det skapar stadsmässighet och ger flexibilitet avseende t ex hållplatser och korsningsplaceringar.
- Dubbelriktade gång- och cykelbanor ger en god standard för gående och cyklister och minskar behovet att korsa gatan.
- Trädplantering med bergskörbär, cc ca 12 m och belysning i gräsytor på båda sidor om gatan. Planteringen ger gott om utrymme för snöupplag. Bortforsling av snö bör därför inte vara nödvändig snöricka vintrar.

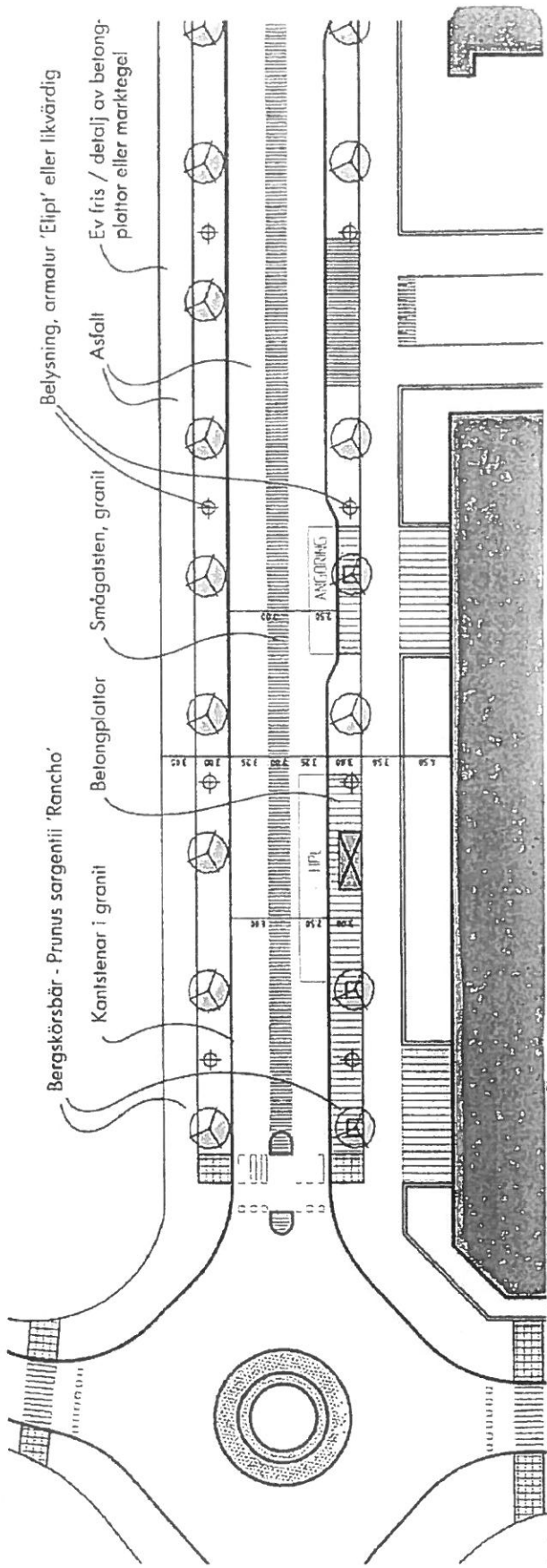
- Busshållplatser längs rak körbanekant utan bussficka. Personbilar kan mötas med god utrymmesstandard utanför buss vid hållplats. Personbil – lastbil kan mötas med något lägre utrymmesstandard.
- Förgårdsmark mellan gång- och cykelbana och ny bebyggelse. (Kan fungera som reservat för eventuellt framtida kollektivtrafikfält)
- Överkörningsbar mittremsa av smågatsten.
- Kantstenar utförs i granit och förslagsvis läggs en fris / detalj av marktegel eller betongplattor i ytterkant av trottoar.

Detaljutformningen av mittremsan är viktigt för framtida drift- och underhållskostnader. Remsan bör utformas så att snöröjningen inte försävras mer än nödvändigt.



Sektion Gustavsbergs allé

Handwritten initials/signature



Principskiss av föreslagen sektion från Idrottsvägen - Chamottevägen

f

AK

5

Gestaltning, växtmaterial

I framtiden kan vägen förstärkas med ett busskörfält i vardera riktning. Denna yta skulle i så fall kunna tas från förgårdsmarknen eller så kan en trädrad utgå.

Utmed sträckan föreslås alléträdets bergskörbär, *Prunus sargentii* 'Rancho', som är ett relativt smalkronigt träd som blir ca 8-10m högt. Det blommar med ljusa rosa blommor i maj samt får en vacker röd höstfärg. Jämfört med rödeken, som återfinns på sträckan Värmdö marknad till Idrottsvägen, är bergskörbär ett mindre träd med ett mer samlat växtsätt, vilket passar den stadsmässiga karaktären. Vårblomningen och den fina höstfärgen ger en kvalitet till gaturummet. Skiljeremnan mellan gång- och cykelbana och vägbana byter också material från stenkross till gräs, vilket förstärker den förändrade karaktären. Mittramsan på gatan beläggs med smågatssten och kantstenar utförs i granit.

För att ytterligare påvisa att man kommer in i ett mer stadsmässigt gaturum föreslås att de fyra rondellema får en enkel men genomtänkt gestaltning som upplevs stadsmässig. För att betona rondellen vid Idrottsvägen som ska fungera som port till centrala Gustavsberg, ges denna lite extra karaktär gestaltungsmissigt. Förslagsvis kan man knyta an till den industrikaraktär som finns i området genom en robust gestaltning med tex marktegel som detaljer i gång- och cykelbana och/eller i rondellema.



Föreslaget alléträd, *Prunus sargentii*, "Rancho"

Belysning

Gustavsbergsvägen vars planerade sektion har dubbelsidig trädallé med gång- och cykelväg utanför respektive trädrad behöver dubbelsidig belysning för att försörja ytorna för GC-trafik, men också för att klara bilvägssektionen.

Stolphöjden ska inte överskrida 8 meter, separat arm för GC-belysningsarmatur på en lägre höjd, 4-5 m, ska användas. Stolparna ska placeras i samma linje som respektive trädrad.

Beroende på trädart och planteringsavstånd, kan det bli svårt att få ut ljuset på körbanan, även gc-vägen kan skuggas om stamhöjden är låg i förhållande till armaturerna. För att slipa långa armar på stolparna och för att man ska kunna placera stolparna närmare träd kan linspända armaturer väljas. Linnorna får då fästas på linspännstolpar. (Dessa kan ha en något högre höjd än 8 m.)

Stolpar (både linspännstolpar samt vanliga stolpar) finns i koniskt såväl som avtrappat utförande. Koniska stolpar upplevs generellt något smäckrare och bör därför användas.

Armar bör vara enkla och raka i sitt utförande, dels för att passa in i den karaktär som området har, och dels för att ornamenterade armar snabbare känns daterade och kan vara svårare att ersätta vid skada, vilket är en nackdel ur ett drifts- och underhållsperspektiv.

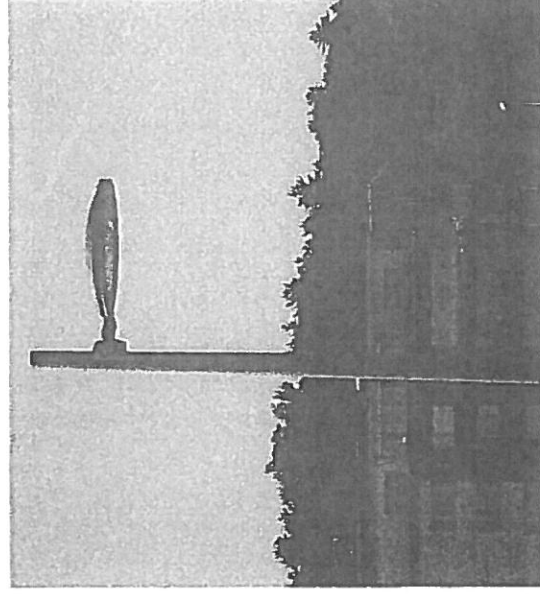
Stolpar och armar bör lackas eller termoplastas, i samma kulör som övrigt gatumöblemang (en grå kulör).

Ljuset ska ha god färgåtergivning förmåga (minst Ra 80 eller motsvarande) och en färgtemperatur mellan 2800-3500K, vilket motsvarar ett varmvitt-vitt ljus. Ljuskällan ska vara driftsäker och energisnål, och åldras utan att ljuskvaliteterna avsevärt försämrats. Tänkbara alternativ kan vara keramisk metallhalogen longlife, eller en standardiserad och utbytbar LED-produkt, typ Philips Fortimo, sen det säkerställs att den bibehåller ljuskvaliteterna även när den har åldrats.

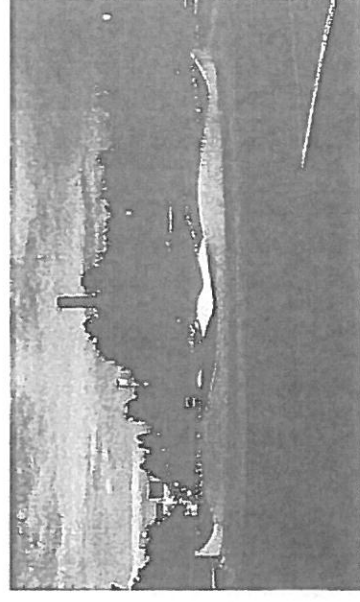
Effektreducering av ljuset vissa tider skulle kunna vara lämpligt på större bilvägar där bitrafiken är den dimensionerande faktorn. Eftersom det i dagsläget har visat sig svårt att dimra urladdningslampor som metallhalogen utan bieffekter, och man på sikt tror att LED-tekniken kommer att dominera även gatubelysningen, kan extra tomrör förläggas i samband med anläggningen som senare vid ett tekniskt skifte kan användas för signalkablar.

En planglasarmaturfamilj med ett passande formspråk ska användas inom området. Armaturfamiljen ska medge såväl armmontage som linspännmontage, och lämpa sig för upp-hängning inom hela spännet 4-8 m. Det kan till exempel vara Eclatec "Elipt" eller Louis Poulsen "Icon" eller likvärdig.

De platser som lämpar sig för effektbelysning inom gatuumrådet är rondeller eller korsningar, beroende på utformning. Belysningen ska i så fall understryka rondellens/korsningens arkitektur och får inte vara bländande för trafikanterna.



Exempel på armatur, Eclatec Elipt, planglasarmatur med vägoptik



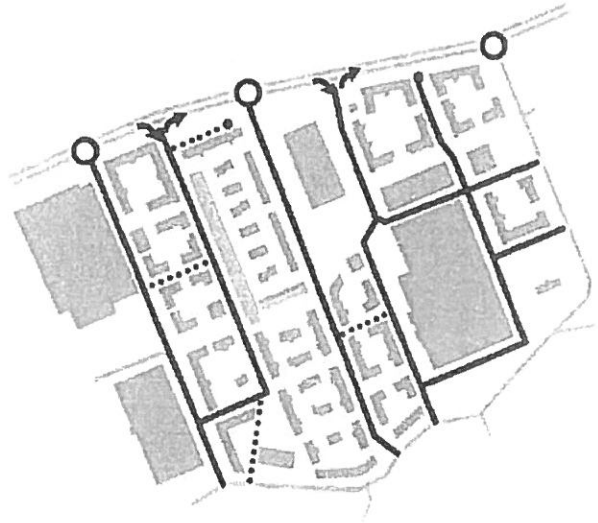
Exempel effektbelysning i rondell

Gatunätet inom Fabriksstaden

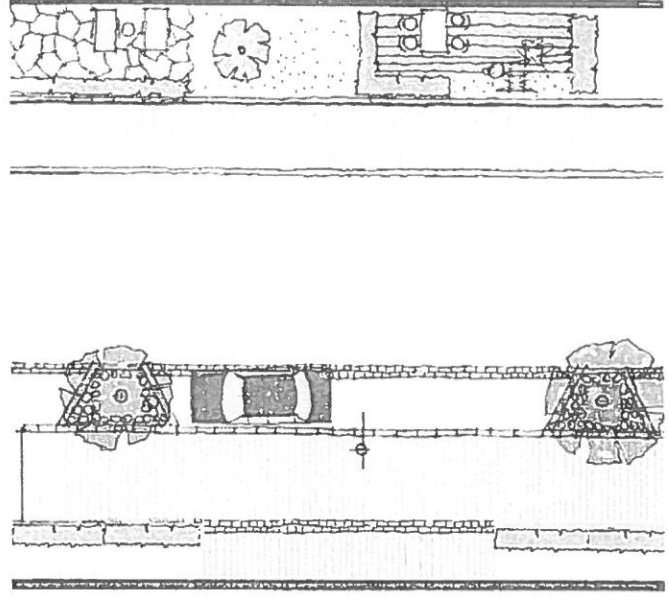
Trafikförsörjningen sker huvudsakligen i östvästlig riktning och fyra "huvudgator" (på plankartan angivet som lokalgator) anger riktningarna för såväl trafik som genomblickar i området. Huvudgatorna poängteras genom sin bredd, utformning och trädplanteringar. De kompletteras av "gränder"; trånga gaturum där biltrafik och gående samsas på samma yta.

Utformning av huvudgator

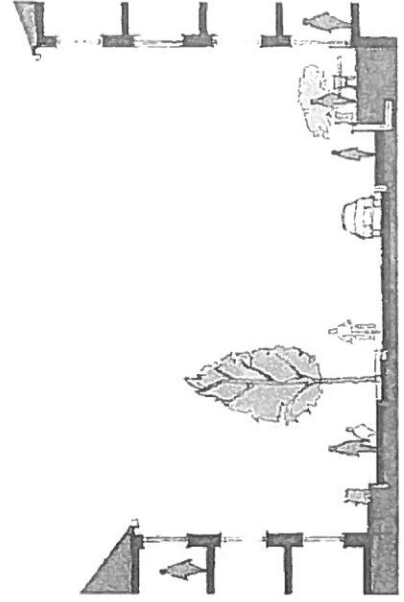
Gatorna kantas på den södra sidan av träd vilka sätts i planteringsytor med ett c-c på 15 m, med kantstensparkering där emellan. Gångbanor finns på gatornas båda sidor, med en rad av belysningsstolpar placerade på träsidan. Trottoarer och kantstensparkering beläggs med betongplattor, medan körbanor asfalteras. Samtliga kantstenar i fabriksområdet ska vara av granit.



Huvudgator och gränder (Bild bytes)



Utformning huvudgata



Sektion huvudgata

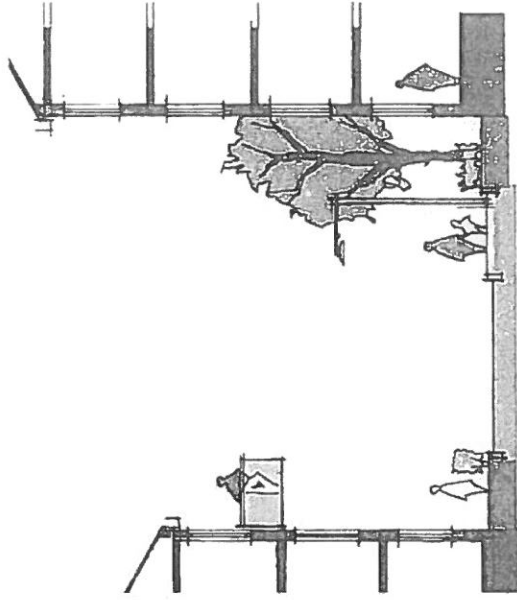
Utformning gränder

Gränder är körbara gångvägar av lägre dignitet. Gränderna går huvudsakligen i nord/sydlig riktning. Gränderna fungerar som "shared spaces" dvs gående och bilister delar utrymmet.

Gränden ska ges en riktningsförskjutning för att minska farten och öka uppmärksamheten. Gränden når man via ett farthinder i dess början och slut.

Gränden ska ha:

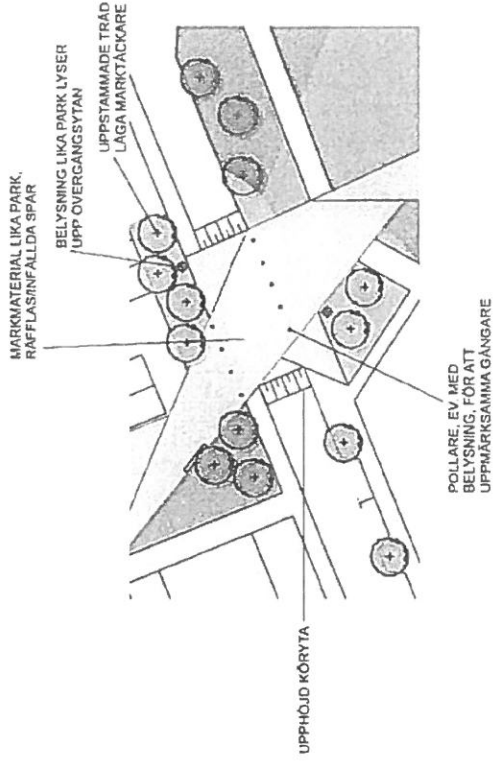
- Kantstenar av granit
- Köryta av asfalt
- Markering av gatsten vid t.ex riktningsförändring.



Sektion gränd

Övergångar gata/park

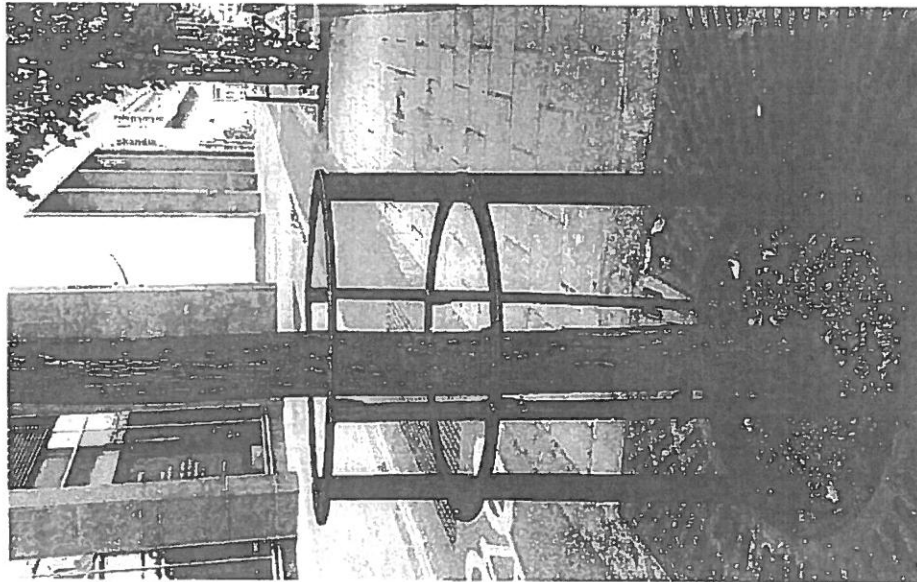
Vid några platser korsar parken gatanätet. Här ska parken råda över gatorna, gående och cyklister ska råda över biltrafik. Flera åtgärder krävs för att göra övergångarna säkra och tillgängliga. De ska vara upphöjda och göras taktila. Övergångarna belyses särskilt och god sikt ska råda, träd ska vara uppstamade och undervegetationen låg. För att bromsa upp rörelserna från parken kan pollare placeras just innan övergången. Dessa ska dock placeras med ett avstånd som möjliggör framkomlighet för räddningsfordon. Stor omsorg ska läggas i utformningen av övergångsytorna.



Utformning gränd

Utformning övergång gata/park

Markmaterial, utrustning
 Runt träden placeras stamskydd, till exempel JOM 510108
 från jäm i offentlig miljö.



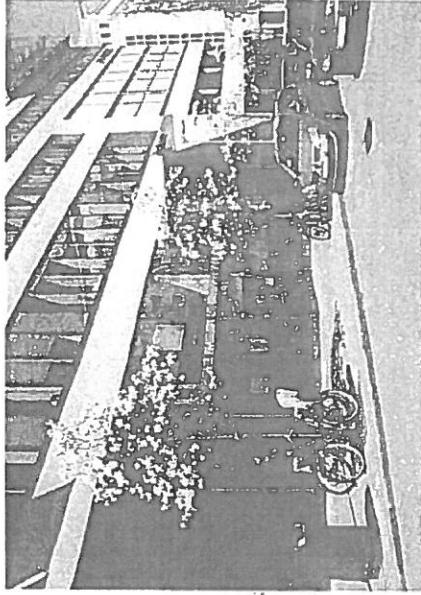
JOM stamskydd 510108, järn i offentlig miljö

Möbler, skräpkorgar, cykelställ, belysningsstolpar och annan utrustning av metall ska lackeras i en karaktäristisk kulör som ska vara samma inom hela fabriksområdet, exempelvis oxidröd RAL 3009. Utrustning och möbler ska vara av en enkel men formstark design.

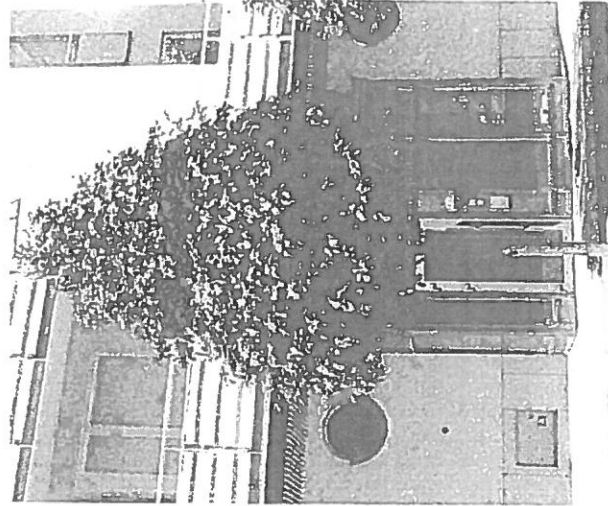


Bänk Vilette

Fabriksområdets gator ska på ena sidan kantas av träd. Det ska vara ett robust träd med friskt bladverk som tål gatumiljö, med en storlek anpassad till den omgivande bebyggelsens skala. Som stomträd kan exempelvis silveroxel användas. Intill byggnader i större skala, såsom Backarsfabriken, kan större träd som robinia eller lönn "Cleveland" användas. I de mindre tvärgående gaturummen, gränderna, och på andra enstaka platser planteras blommande träd av mindre storlek, exempelvis magnolia eller prydnadskorsbär. Samtliga träd ska ha högstam, med stamomfång på minst 20-25 cm för de större och 18-20 cm för de mindre. Träd med E-plantestatus ska användas där det finns för arten. För att ge gatuträden optimala växtbetingelser placeras de i en planteringsyta av marktäckare, tex. waldsteinia eller näva.



Japansk magnolia



Silveroxel

f
 MR
 R