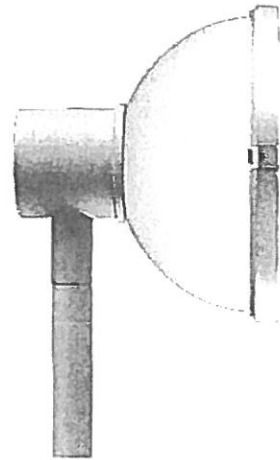


## Belysning

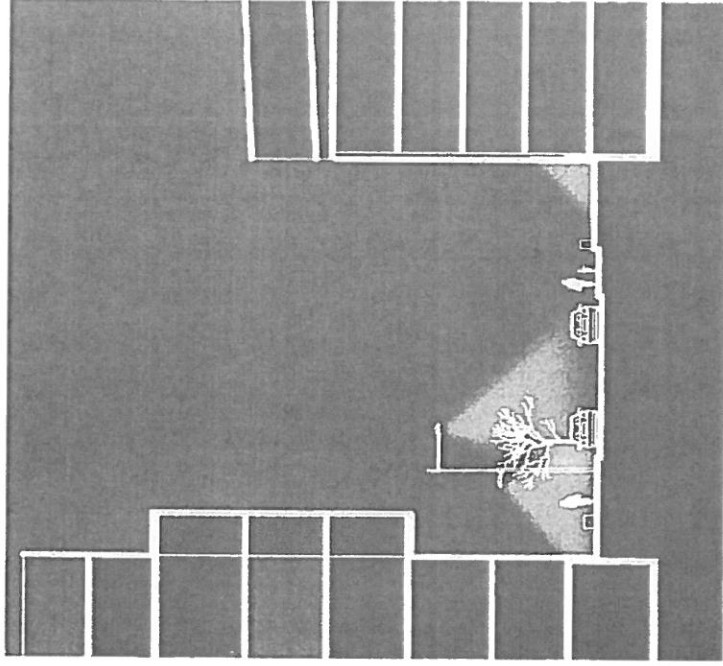
Samma armaturfamilj, stolpmodell och färgsättning som på Gustavsbergs allé ska användas på lokalgatorna. Upphängningsätt, armlängd, stolphöjd och lampeffekt (W) kan däremot skilja eftersom lokalgatorna har lägre ljusbehov och annan utformning än Gustavsbergs allé.

Lokalgatornas sektioner skiljer sig åt, men så långt som möjligt (utan att belysningens funktion blir försämrad) bör man försöka hålla sig till en huvudsaklig belysningsprincip. Stolphöjden ska inte överstiga 8 m och helst vara lägre. Stolpe föreslås placeras ca en halvmetrer från trottoarkant på parkeringssidan, och förses med en arm ut mot körbanorna och en mindre arm lägre ner (ca 4-5m) på stolpen in mot gångbanan. På så sätt säkerställer man att en gångbana per lokalgata har en bra belysning.

Längs gränderna vars sektion skiljer sig helt från lokalgatorna, ska det finnas möjlighet att fästa armaturena på arm i fasaderna.



Exempel armatur: Targetti-Poulsen Icon



Sektion, huvudgata

f

AM

# FABRIKSPARKENS UTFORMNING

Genom hela området löper Fabriksparken som erbjuder ett skyddat och lugnt promenadstråk med aktiviteter för alla åldrar. Ytor för lek varvas med blomstrande platser för vila och här skapas många möjligheter till möten. Det ska även gå att cykla i parkstråket, men det sker på de gåendes villkor. Parkens mått varierar efter sträckan, men hålls samman genom en stark utformning och enhetliga material. De kringliggande bostädernas grönskande förgårdsmark breddar parkrummet och ger ytterligare liv åt stråket.

Parkstråket delas in i avsnitt, där de smalare delarna benämns Stråk, det bredaste partiet Parken och en underbyggd, mer hårdgjord del Torget.

## Markmaterial

Kreativitet, flexibilitet och modernitet ska genomsyra valet av material i parken. Markbeläggningen ska möjliggöra olika typer av aktivitet, vara tillgänglig och ha ett estetiskt värde. Den utgörs av en stormme i tre delar: mitt i promenadstråket finns ett hårdgjort stråk av platsguten betong, med ett infällt mönster som både sätter gångstråkets form och kan utnyttjas till att skapa funktioner av olika slag. Det hårdgjorda stråkets bredd är aldrig smalare än tre meter, men utformas som en serie av ytor istället för en gångväg. På aktivitets- och lektytor angränsande till betongytan läggs kulört gummiastfalt som gjuts på plats. Gummiastfalt och betong kompletteras av sammanhängande gräsytor som utgör den tredje delen av parkens golv.

På flera platser kantas parken av upphöjda uteplatser som vänder sig ut mot parkrummet. Murarna som här möter parken ska utformas med stor omsorg och ha någon form av inslag av Gustavsbergs keramiska historia, där Gustavsbergsblått NCS S 4050-R80B är ett inslag.

För utformning av övergångar park/gator se "Gaturummets gestaltning".

## FABRIKSPARKEN



Fabriksparken binder samman Fabriksstaden

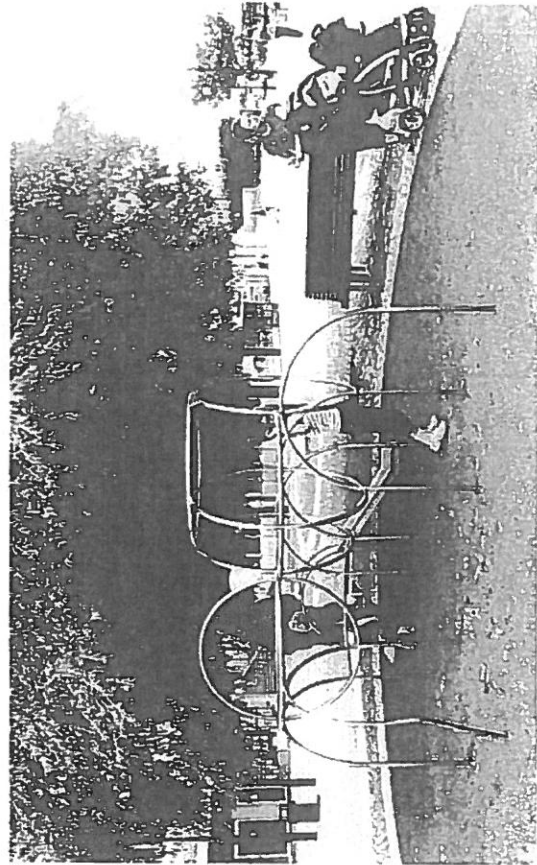
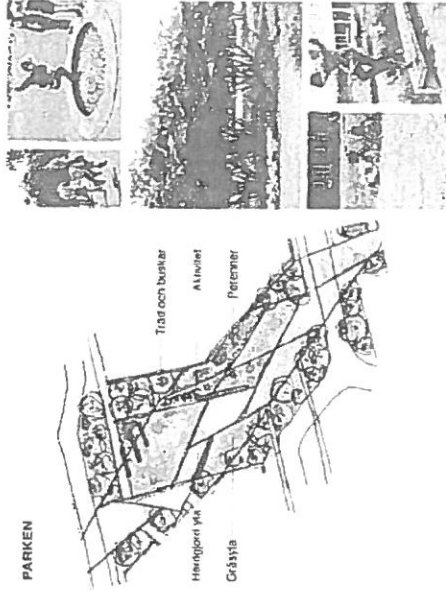
## Lek och aktiviteter

I parken ska finnas plats för olika typer av lek och aktiviteter för alla åldrar. Aktivitetsytorna ska finnas som en sekvens genom hela parken och gärna kunna utnyttjas på flera olika sätt. Ytorna ska vara integrerade med varandra och med lugnare sittytor för att också fungera som mötesplatser.

Lekytor med särskild lekutrustning ska präglas av fantasi, experimentlusta och tala till flera av människans sinnen. Lekutrustningen ska vara en del av samma formspråk som övriga parken; inspirerande och roligt för barnen, nyskapande, gediget och vackert att se på. Den ska kännas som en del i parkens helhet och passa in i karaktär och material. Lekytorna får gärna utformas i samarbete med en konstnär. Ett exempel på lekutrustning som både har ett skönhetsvärde och ett högt lekvärde är Ingegerd Harvards lekskulpturer.

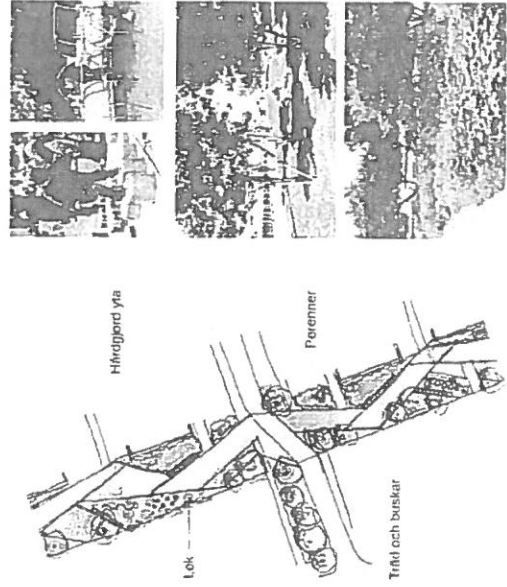
## Utrustning

Fabriksparkens utrustning ska vara lekfull och mångsidig, men gedigen och av god kvalitet. Formspråket ska vara industriellt, kraftfullt och gediget och samtidigt enkelt, lätt samt och kontrastera vackert mot grönskan. Parken ska genom sin möblering göra det möjligt för människor att mötas, vistas och ska kunna användas av alla på olika sätt. Möbler ska gärna fungera både som sittplats och som "lekutrustning", såsom bänken Villette från Escofet.



Exempel lekskulptur

## STRÅK



## Växtmaterial

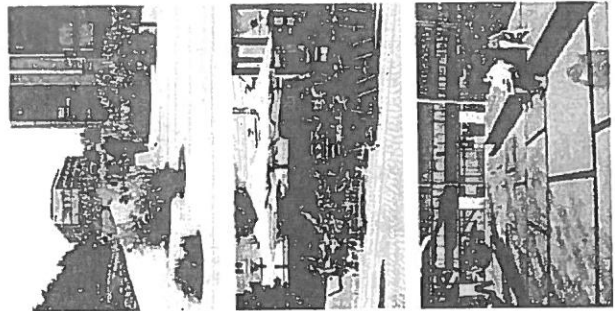
Fabriksparkens växtlighet ska genomgående vara grönskande och frodig. Den ska vara områdets lunga och gröna nav. Det ska finnas träd, blomstrande planteringar och gräsytor i avgränsade ytor som följer parkens formspråk och som skapar skilda rum för olika aktiviteter. Undanskymda platser och buskage som skymmer sikt ska undvikas, det ska vara genomskiktigt och öppet för att skapa en trygg miljö. Därför används främst uppstammade träd och buskar, tillsammans med perenner och låga buskar, som skapar rumsindelningen. I parkens växtmaterial finns en röd tråd i form av vissa karaktärsträd och buskar som återkommer, men parkens skiftande karaktär avspeglas också i växtvalet.

I de smalare delarna, "Stråk", samverkar planteringarna med de närliggande husen. Här är växterna sammanhållna och arkitektoniska i sitt uttryck och skapar ett grönt rum tillsammans

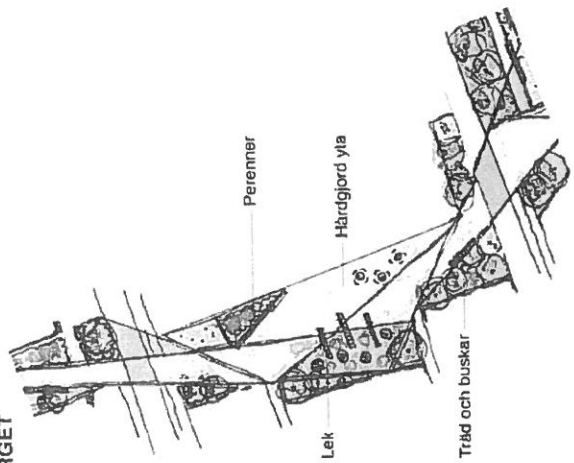
med uteplatserna. De gröna väggarna förstärks med klättraväxter där detta är möjligt. Exempel på växtmaterial i stråken är bokhäckar, naverlönn och klätterhortensia. Där parkrummet öppnar upp sig och blir bredare, "Parken", finns plats för större lövträd med spännande karaktär som tillsammans bildar ett litet arboretum. Vanligare träd som silverlönn och praktnäggmispel blandas med mer exotiska arter som till exempel gleditsia och snödroppsträd, med underplantering av låga buskar som tuvsnöbär. Gräsytor och de hårdgjorda aktivitetsytor ramas in av fält med grönskande och blommande planteringar. I parkens fortsättning i riktning mot hamnen ligger "Torget". Här är parken underbyggd och mer hårdgjord med färre planteringar. Mindre prydnadsträd och perenniytor utgör smycken intill lektyr och sitplatser. Växterna är tåliga med tydlig karaktär, som exempelvis körsbär och lavendel.



Exempel planteringar i parken



## TORGET



Exempel planteringar i parken

## Gräns mot verkstaden

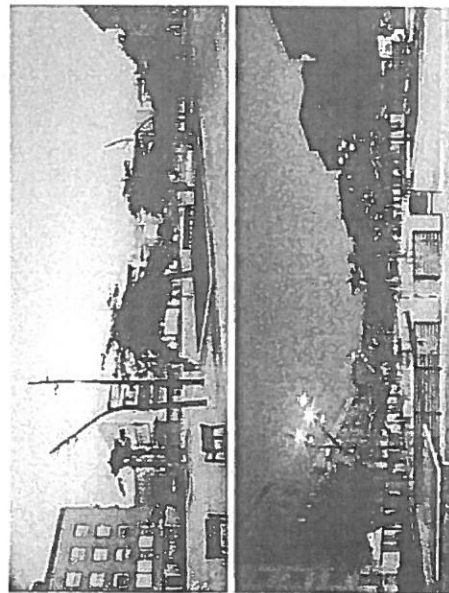
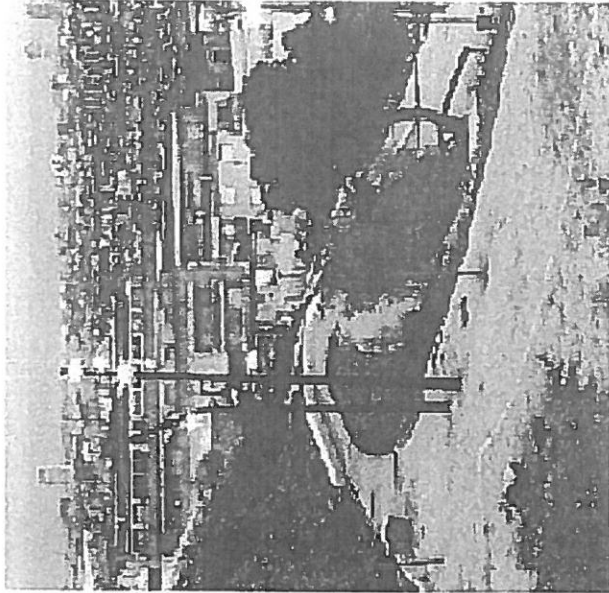
På östra sidan av det stora centrala parkrummet ligger idag en bilverkstad, vars tomt i en framtid kan komma att bebyggas med bostäder. I utformningen av de angränsande ytorna ska hänsyn tas till en eventuell framtida ombyggnad, samtidigt som utformningen ska vara gedigen och ha ett skönhetsvärde. Då en nivåskillnad råder idag anläggs en stödmur i betong mot bilverkstaden. Mot parken, ovanpå och framför muren anläggs ett plank som mätas i områdets signumkulör.

## Belysning

Gångstråket kommer att ha en varierande bredd och riktning, något som belysningen bör anpassas efter, och därmed avvika från det generella förslaget som tas fram för projektet "Framtidens Gustavsberg". Eftersom ytan inte är tänkt som ett cykelstråk, är behovet av ett jämt ljus inte lika viktigt. Här kan man istället arbeta med stolpar med en särpräglad karaktär, för att understryka gestaltningen på platsen, med omsorgsfullt formgivna strålkastare som kan riktas åt olika håll. Stolplaceringen blir då friare, och man har goda möjligheter att skärma av ljuset med linser, raster och andra bländskydd, för att inte stora de omkringboende. Ljusställningen blir också mer skräddarsydd till platsen, se vidare under effektbelysning.

Effektbelysning kan ge en ökad möjlighet att läsa av en plats, känna igen sig och göra det lättare att orientera sig när det är mörkt. På rätt plats kan en bra effektbelysning också skapa och/eller lyfta fram arkitektoniska kvaliteter och öka trygghetsupplevelsen.

Effektbelysning i parkstråket, och på vissa husfasader är önskvärt. Belysningen ska utformas så att den inte blir störande, varken inifrån lägenheterna eller för de som vistas i området. Blinkande ljussken ska därför undvikas helt, likaså bör man vara försiktig med färgat ljus. Ljuset ska vara avbländat, och gärna indirekt. Ljusstyrkan ska vara väl avvägd mot omgivningens ljusnivåer.



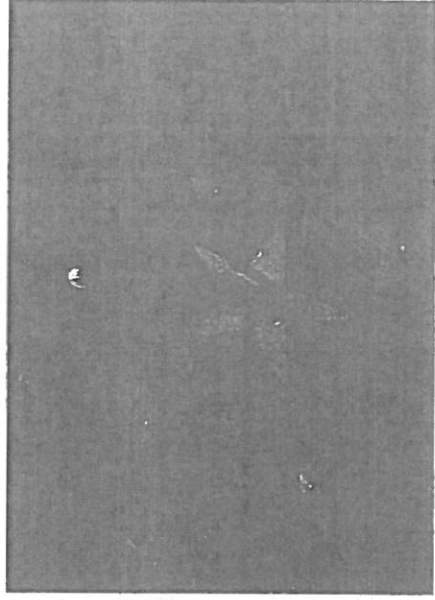
Exempel belysning i parken

Belysning av träd ska göras så att man tar hänsyn till trädets förmodade tillväxt. En omriktbar lösning är att rekommendera för unga träd. Hänsyn till årstidsväxlingar måste också göras. Belysningen får t ex inte plötsligt bli bländande för de boende när löven faller av. Den stomme av belysningslösning som föreslås genom Fabrikstadens parkstråk gör detta möjligt. Här finns också utrymme att använda sig av ett lekfullt ljus i form av till exempel Goboprojektioner på de generösa gångytorna på några utvalda platser längs stråket.

Byggnadernas portbelysning, ljus inifrån glasade partier et cetera, fungerar också som ett slags fasadbelysning, och bör därför utformas omsorgsfullt.

Färgåtergivningsförmågan är särskilt viktig i parkmiljöerna. LED (ej för kallvitt), eller 35-50 W keramisk metallhalogen är exempel på lämpliga ljuskällor.

Samma krav på ljuskällans kvalitet ska gälla för park som för gata.



Exempel på effektbelysning (Goboprojektioner?)

# BYGGNADSUTFORMNING

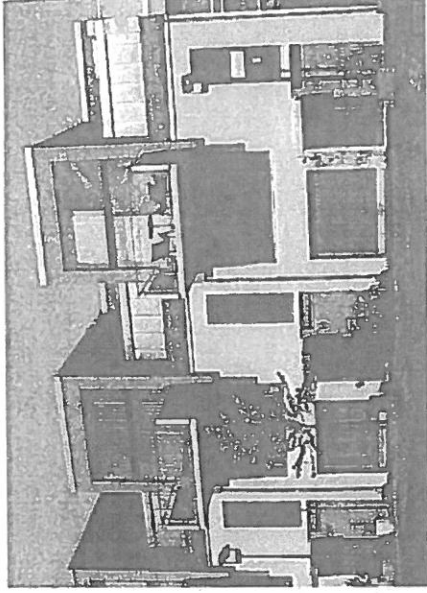
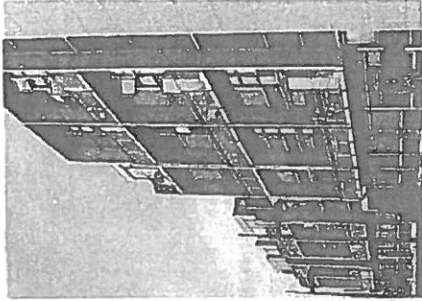
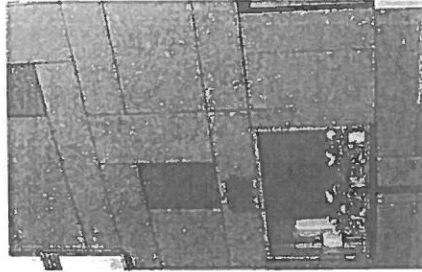
## Tillkommande bebyggelse

### Mot gata och park

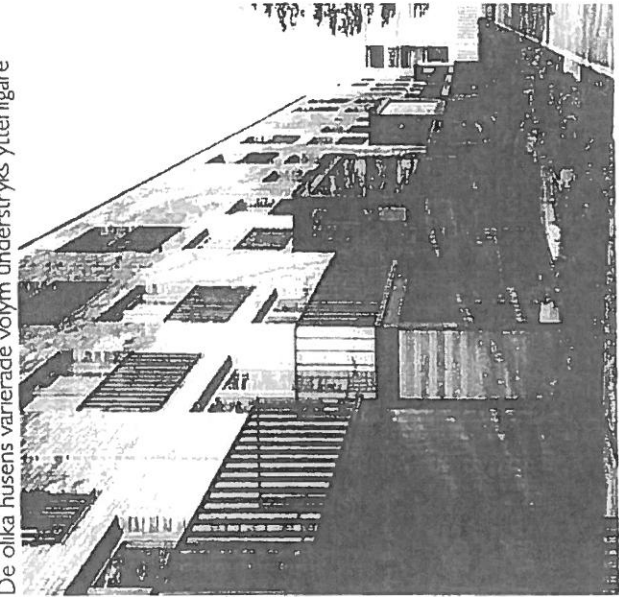
Ett genomgående tema för den nya bebyggelsen är enkelhet med utgångspunkt i den industrihistoria som skall genomsyra intrycket. Exempel på detta är enkla material som puts och tegel vilka sedan i enskilda detaljer kan förfinas. I fasaderna kan andra material dyka upp som skivmaterial, plåt och trä. Fasaderna ges varierade uttryck genom enstaka färgaccenter och komplement i form av burspråk och balkonger där andra material kan användas. Antal våningar ska varieras inom varje kvarter.

Entréer ges en tydlig och inbjudande karaktär genom att utformas ljusa och öppna. Skärmtak och en sittbank kan komplettera intrycken.

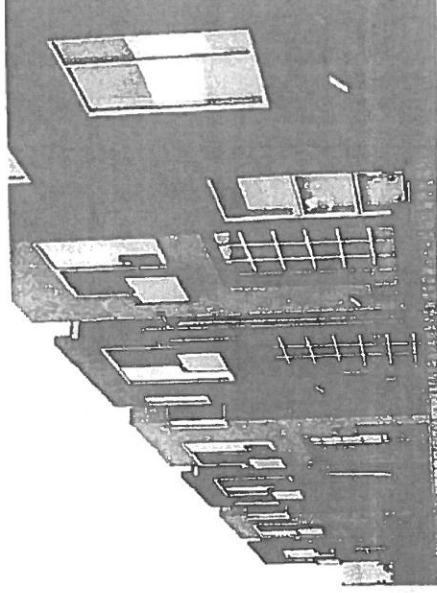
De olika husens varierade volym understryks ytterligare



Enskilda fasaddetaljer kan förfinas



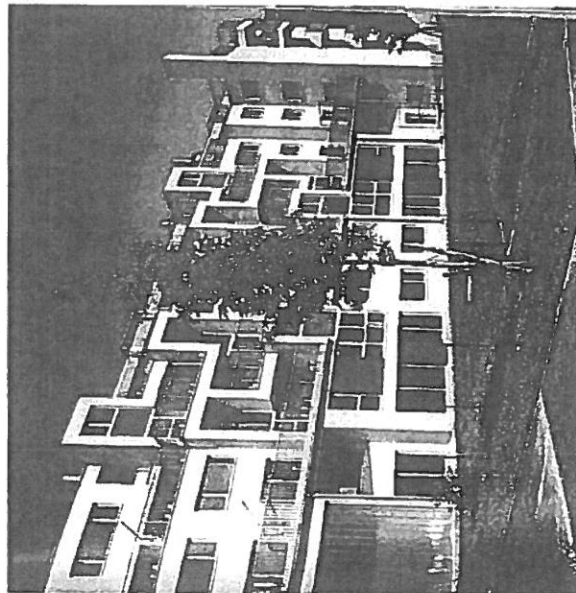
Enkla material som puts och tegel används mot gatan



genom att takvinklar varieras och takmaterialen kan vara plåt eller tegel. I andra fall kan en indragen kungsvåning ge gatan en ny dimension.

### Mot innergården

Fasader mot gårdsrum kan ges ett större spektrum att variera inom.  
Materialval och färgval kan kontrastera mot gatans fasad. Genom inblickar kan detta bli ett varierat och spännande intryck.  
Balkonger och burspråk förstärker intrycken.



*Mot gårdarna kan materialval och färgval kontrastera mot gatans fasad*



f

Ma

## Bevarad kulturhistoriskt värdefull miljö

### Sanitetsporslinsfabriken, (SPF) (klass I-II)

Hela anläggningen är i sin helhet kulturhistoriskt intressant genom sina utbyggnadsetapper som speglar fabriken expansion under efterkrigstiden. Vid en gradering av de olika delarna är den äldsta delen från 1930-talet, som också är välbevarad exteriört, en av fabriksområdets mest värdefulla byggnader sedd ur en kulturhistorisk synvinkel (klass I). Det karaktäriseras av sin omfåttande volym, rena slåtputsade ytor, långa fönsterband och ljuslanterninerna som framhäver byggnadsvolymernas stora och enkla geometriska former. Höghusdelen med betongelementfasader från 1960-talet utgör landmärke för Gustavsberg och har stor betydelse för fabriksområdets profil (klass II). Huset speglar väl 1960-talets modernism och har en medvetenhet i sin djärva utkragning mot norr och sina stora fönsterytor. Den södra sidan kännetecknas av en stram industriell slutenhet. Plåt- och betongkonstruktionerna bland annat för lagerhanteringen har dock låga kulturhistoriska och arkitektoniska värden.

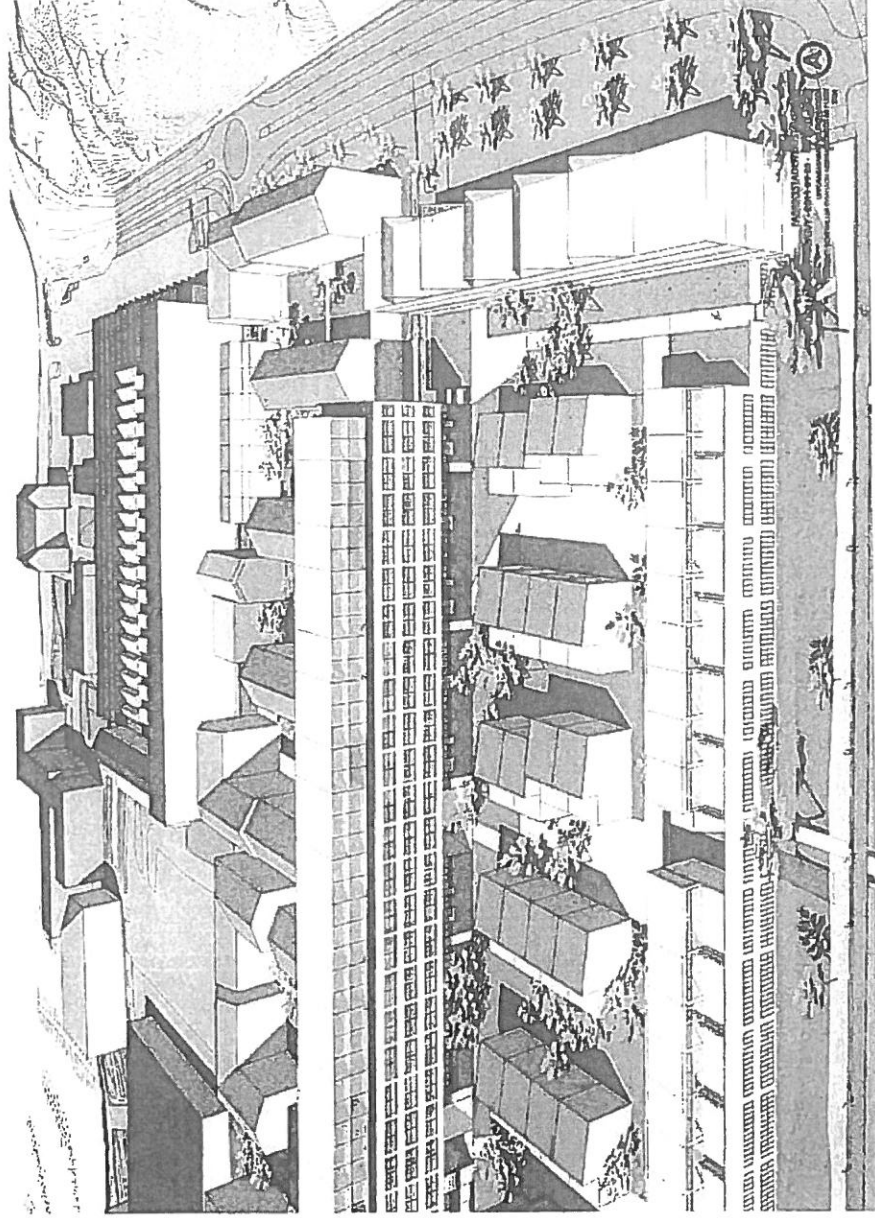
Byggnaden föreslås tas i anspråk för bostads- och centrumändamål och anpassas efter detta på ett sätt så att dess uttryck även fortsättningsvis ska kunna avläsas. Det innebär att det inryms bostäder med en relativt fri utformning i höghusdelen. I fabriks hallens inre nedre delar inryms parkeringsgarage. Lanterninerna föreslås tas bort med undantag för ett "skepp" i väster. Ovanpå garagedäcket byggs radhus i två våningar; i de inre delarna ställda i samma riktning som lanterninerna. Radhusen mot den befintliga södra fasaden kommer att utföras i tre våningar, där den nedre våningen utgörs av den befintliga byggnadens övre plan.

Befintlig silo rivs och ersätts av ett bostadshus med samma volym. Det flyttas dock cirka 15 meter österut.

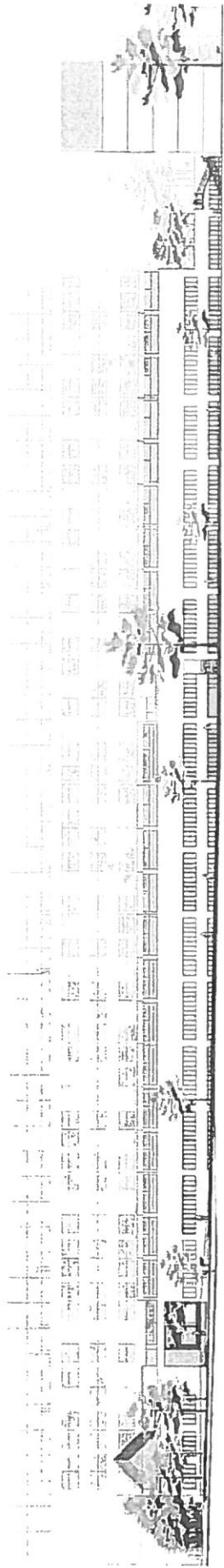
De särdrag som ska bevaras är:

- Låghusdelens södra och västra fasad från 1930-talet med rena slåtputsade ytor och långa fönsterband bevaras. Endast ett genombrott, cirka 10 meter brett genombrott tillåts i den södra fasadens västra del. Senare tillbyggnader kan tas bort och fasaden återställs i ursprungligt skick.

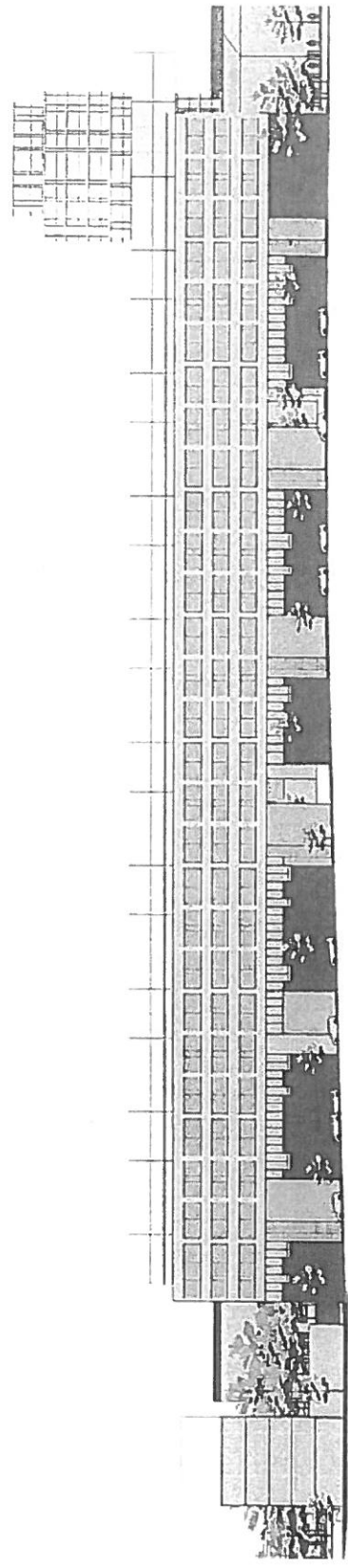
- En lanternin i nord-sydlig riktning bevaras.
- Höghusdelens betongelementfasader, samt fönsterband på den norra sidan bevaras. På den södra sidan utföras fönsterband lik den norra sidan. Byggnaden får byggas på i två våningar. Påbyggnaden ska ges ett eget och lätt uttryck.
- Utformning ska ske i huvudsak enligt nedanstående bilder och med medverkan av antikvarisk expertis.







ELEVATION MOT SODER



ELEVATION MOT NORR

f

*Bla*

## Gula Porten, portvaktstuga (klass II)

Fabriksområdet har sedan 1800-talet haft portvaktstugor. Efter att KF hade tagit över 1937 till-kom vaktstugor till områdets nya delar. Idag återstår från KF-epoken endast Gula porten från 1970. Gula porten har en tidstypisk arkitektur av samma modernistiska märke som det samtida kontorshuset Glashuset i hamnen. Byggnaden föreslås bevaras och få en användning anpassad efter det kulturhistoriska värdet.

De särdrag som ska bevaras är:

- Fasaden, såväl material som färgsättning.
- Den modernistiska byggnadsutförningen



Portvaktstugan

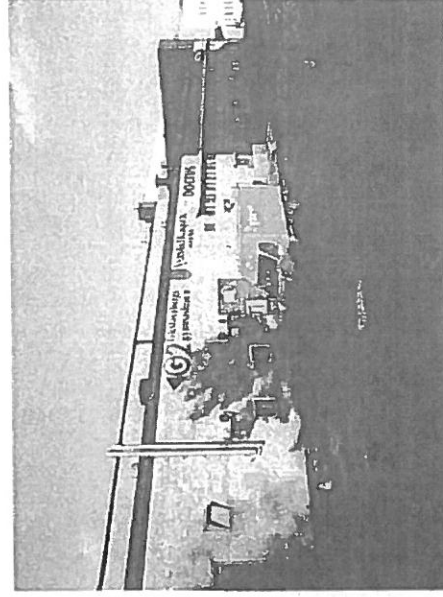
## Badkarsfabriken, BKF (klass II)

Fabriksområdet slutar i söder med en stor huskropp i gult tegel vars västra del byggdes 1947 som fabriksbyggnad för tillverkning av badkar och fasadplåtar. Åren 1964-65 byggdes fabriken ut för pann- och kyldiskstillverkning. Utbyggnaden är lätt att urskilja genom sitt platta tak och genom det smala indragna entré-partiet med emaljerad fasadplåt mellan de två byggnadskropparna.

Byggnaden utgör klassisk industrifunktionalism. Klassningen gäller även för kyldiskdelen från 1965, en för industrilandskapet karaktärsfull byggnad med arkitektoniska värden i sin påtagliga monumentalitet. Byggnaden bevaras i sin helhet och kan användas för industri, kontor, utbildning och viss handel med skrymmande varor till exempel båtar.

De särdrag som ska bevaras är:

- Byggnadens drag av klassisk "industrifunktionalism".



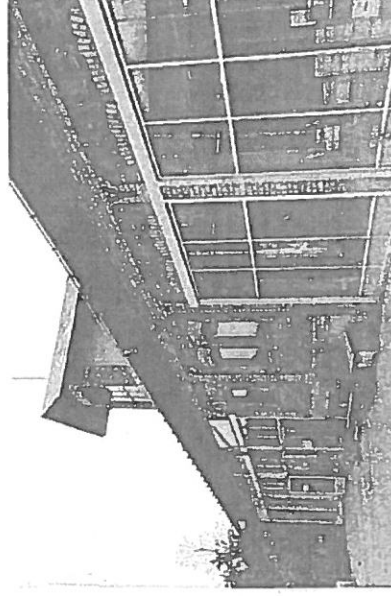
Badkarsfabriken

## Västra portvaktstugan och Stallet

Västra Portvaktstugan byggdes 1888 i tegel tillverkat av fabriken.

Stallet är från slutet av 1800-talet och tillhörde det jordbruk som tidigare ingick i fabriken verksamhet. Huset har förändrats under senare tid men det avses ändå bevaras.

- Förändringar av byggnadernas exteriör får inte ske med undantag av återställande av fasaddetaljer till ursprungligt utförande så långt möjligt. Förändringarna ska utarbetas i samarbete med antikvarisk expertis.



Stallet har förändrats under senare tid

# UTFORMNING AV KVARTERSMARK

## Bostadsgårdarna

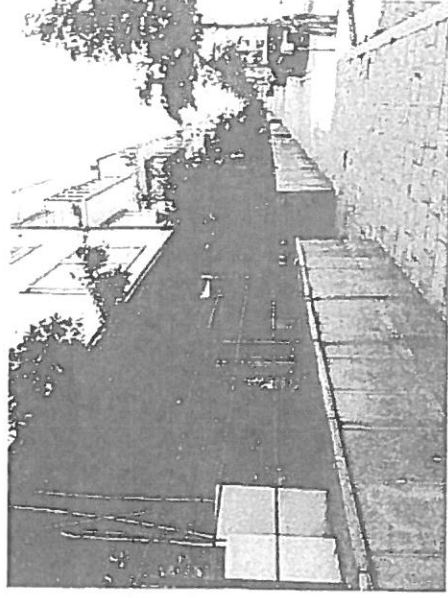
Bostadsgårdarna i fabriksområdet är halvöppna och bjuder det offentliga rummet på grönska. Tillsammans med parken och gatuträden skapar gårdarna fabriksområdets grönsstruktur. Gårdarna får inte stängas in och det är viktigt att de utförs gröna med både träd och buskar. För gårdar som är underbyggda av garage säkerställs en tillräcklig jordmån.

På gårdarna finns privata uteplatser längs med fasaderna, som avgränsas genom häckplanteringar. Gemensamma sittplatser placeras i soliga lägen och lek möjligheter för yngre barn ska tillgodoseas.

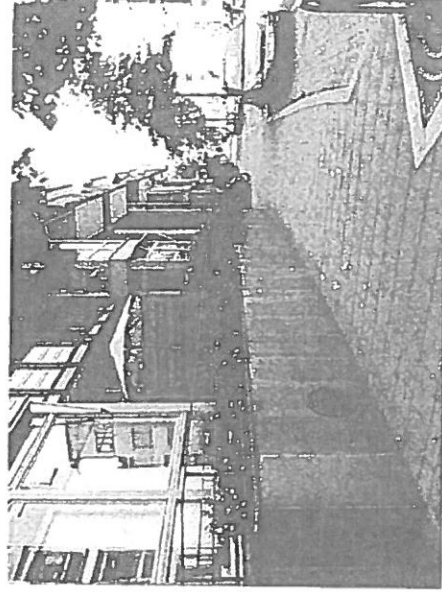
## Förgårdsmark

Upphöjda privata uteplatser uppförs på kvarterens södra och västra sidor. Marken ska vara tillräckligt bred för att kunna planteras utanför balkongernas utbredning. Mot gatumarken avgränsas uteplatsen med hjälp av en betongmur med krönsten av svensk, mellangrä granit. Räckena ska vara genomskiliga. Uteplatsernas grönska ska vara tillgodo för gaturummet och murarna får därför inte vara högre än ca 1,3 m. Om högre höjder krävs kan förgårdsmarken terrasseras. Förgårdsmarken på kvarterens norra och östra sidor kan utföras smalare.

När murar vetter mot parken ska de utformas med stor omsorg och ha någon form av spår av Gustavsbergs keramiska historia, där Gustavsbergsblått NCS S 4050-R80B är ett inslag.



Exempel upphöjda uteplatser



Exempel upphöjda uteplatser

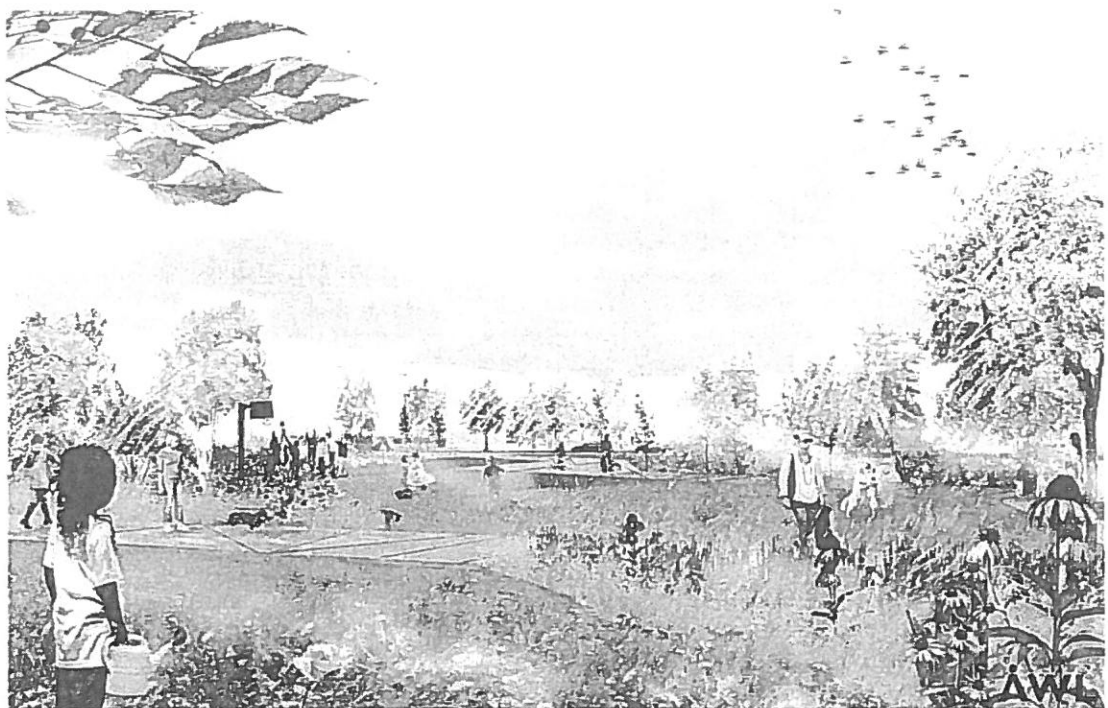
f

15/10



# Fabriksstaden Gustavsberg

Gestaltning gaturum och park 2011-11-11



ÅWL

f

M. Ha

### **GATURUMMETS GESTALTNING**

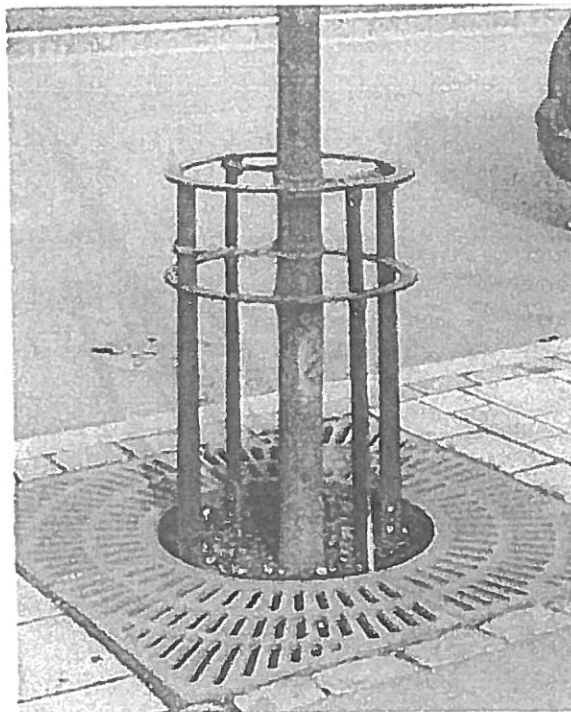
Gatorna kantas på den södra sidan av träd vilka sätts i planteringsytor med ett c-c på 15 m, med kantstensparkering där emellan. Gångbanor finns på gatornas båda sidor, med en rad av belysningsstolpar placerade på träsidan.

Förgårdsmarken utförs som upphöjda privata uteplatser på kvarterens södra och västra sidor. Förgårdsmarken ska vara tillräckligt bred för att kunna planteras utanför balkongernas utbredning. Mot gatumarken avgränsas uteplatsen med hjälp av en betongmur med krönsten av svensk, mellangrå granit. Räckena ska vara genomsiktliga. Uteplatsernas grönska ska vara tillgodo för gaturummet och murarna får därför inte vara högre än ca 1,3 m. Om högre höjder krävs kan förgårdsmarken terrasseras. Förgårdsmarken på kvarterens norra och östra sidor kan utföras smalare. När murar vetter mot parken ska de utformas med stor omsorg och ha någon form av spår av Gustavsbergs keramiska historia, där Gustavsbergsblått NCS S 4050-R80B är ett inslag.

### **Markmaterial, utrustning**

Trottoarer och kantstensparkering beläggs med betongplattor, medan körbanor asfalteras. Samtliga kantstenar i fabriksområdet ska vara av granit.

Runt träden placeras stamskydd, till exempel JOM 510108 från Järn i offentlig miljö.



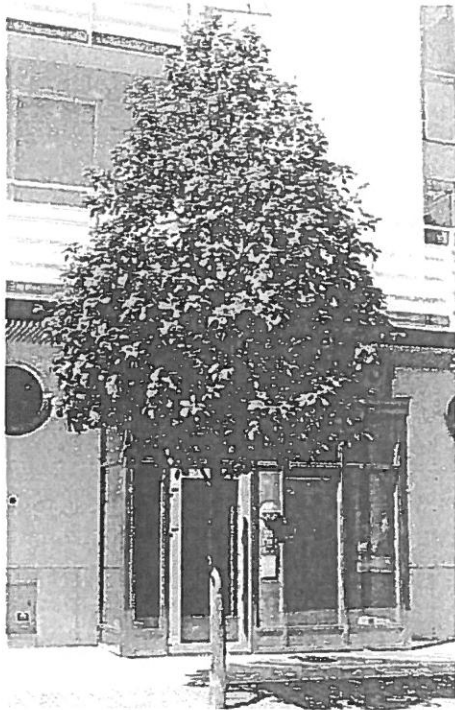
*JOM stamskydd 510108, Järn i offentlig miljö*

*Handwritten signature or initials.*

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.

#### Växtmaterial:

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 badkarsfabriken, 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 prydnadskörsbär. Samtliga träd ska vara av kvalitet högstam, med stamomfång på minst 20-25 för de större och 18-20 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. Växtbäddarna för träd ska ha ett jorddjup på minst 80cm, och planteringsjorden ska vara av E-kvalitet eller likvärdigt. Där planteringsytans area uppgår till mindre än 4 m<sup>2</sup> ska skelettjord användas under den hårdgjorda ytan intill trädet.



*Silveroxel, Sorbus incana*



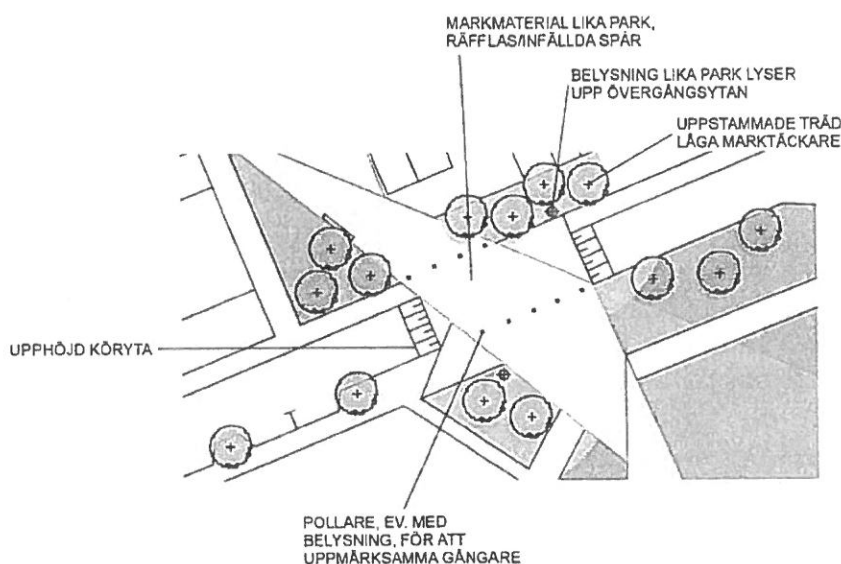
*Japansk magnolia, magnolia Kobus*

f

HR

### Övergångar:

Vid några platser korsas parken och gatunätet. Här ska parken råda över gatorna, gående och cyklister 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 uppstammade 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.



### FABRIKSPARKEN:

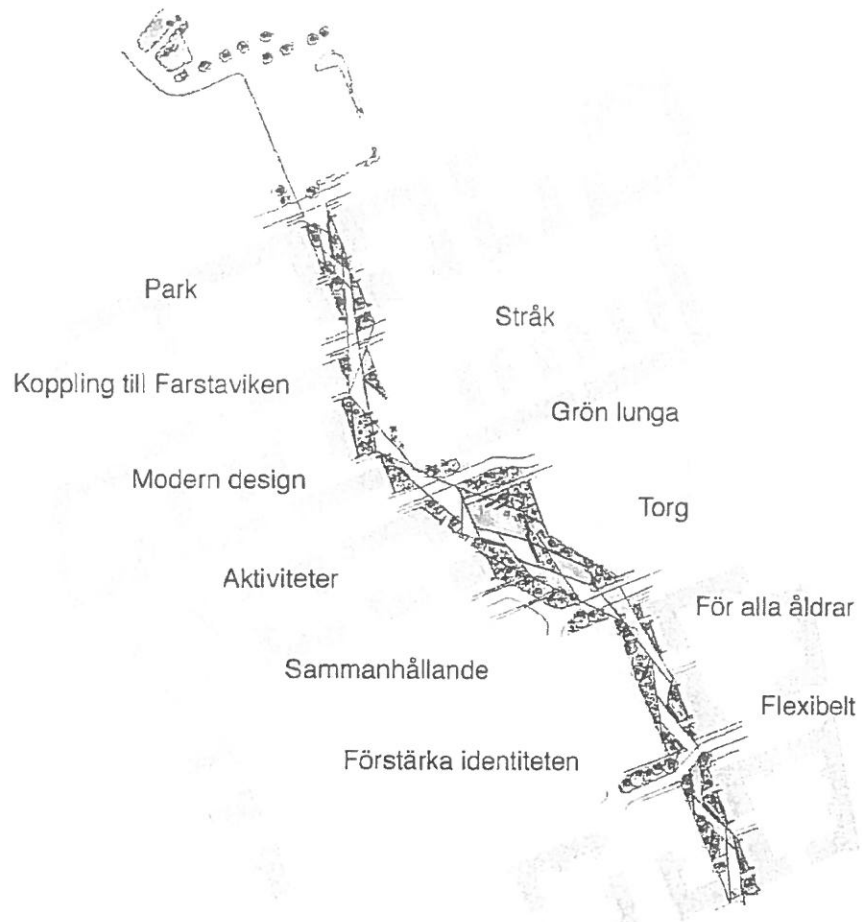
Genom hela området löper Fabriksparken som binder samman de norra och södra delarna i den nya stadsdelen samt knyter området till hamnen och Farstaviken. Fabriksparken erbjuder ett skyddat och lugnt promenadstråk med aktiviteter för alla åldrar. Ytor för lek varvas med blomstrande platser för vila och här skapas många möjligheter till möten. Det ska även gå att cykla i parkstråket, men det sker på de gåendes villkor. Cykling i högre hastighet hänvisas till cykelbanorna runt fabriksområdet. Parkens mått varierar efter sträckan, men hålls samman genom en stark utformning och enhetliga material. De kringliggande bostädernas grönskande förgårdsmark breddar parkrummet och ger ytterligare liv åt stråket.

F

MA



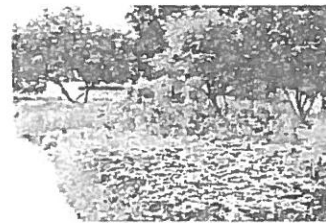
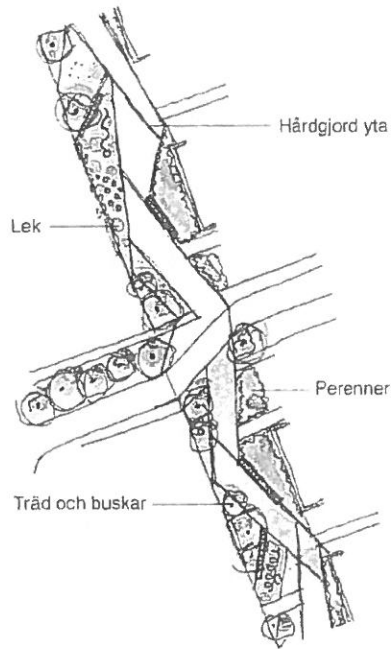
## FABRIKSPARKEN



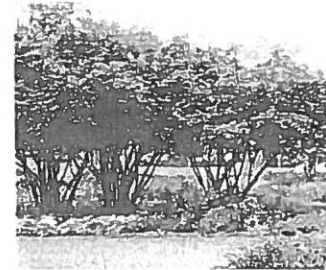
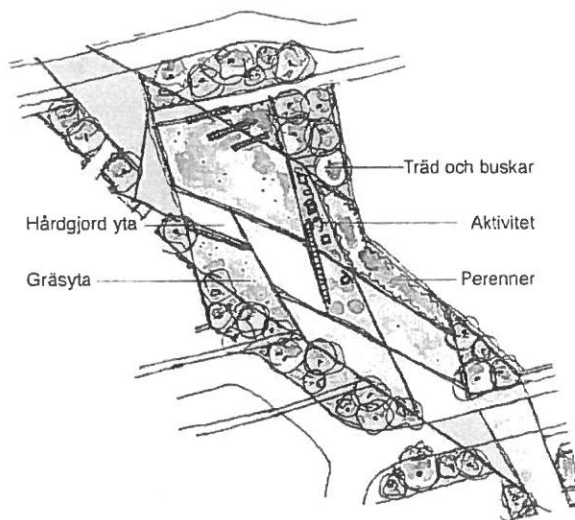
Parkstråket delas in i avsnitt, där de smalare delarna benämns Stråk, det bredaste partiet Parken och en underbyggd, mer hårdgjord del Torget.

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten initials]*

**STRÅK**

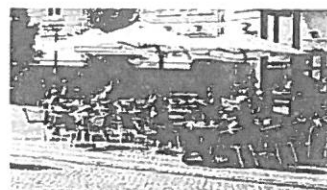
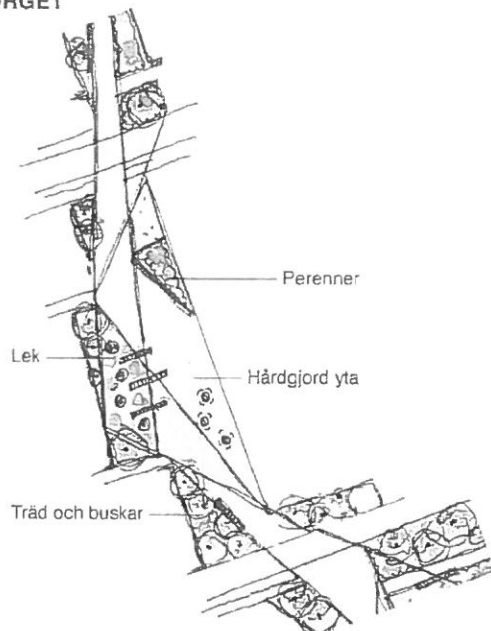


**PARKEN**



*Handwritten signature or initials.*

## TORGET



### Material

Kreativitet, flexibilitet och modernitet ska genomsyra valet av material i parken. Markbelägningen ska möjliggöra olika typer av aktivitet, vara tillgänglig och ha ett estetiskt värde. Den utgörs av en stomme i tre delar: Centralt finns ett hårdgjort stråk av platsgjuten betong, med ett infällt mönster som både sätter gångstråkets form och kan utnyttjas till att skapa funktioner av olika slag. Det hårdgjorda stråkets bredd är aldrig smalare än tre meter, men utformas som en serie av ytor istället för en gångväg. På aktivitets- och lekytor angränsande till betongytan läggs kulört gummi-asfalt som gjuts på plats. Gummi-asfalt och betong kompletteras av sammanhängande gräsytor som utgör den tredje delen av parkens golv.

På flera platser kantas parken av upphöjda uteplatser som vänder sig ut mot parkrummet. Murarna som här möter parken ska utformas med stor omsorg och ha någon form av inslag av Gustavsbergs keramiska historia, där Gustavsbergsblått NCS S 4050-R80B är ett inslag.

### Övergångar mellan park och gator (Se under gaturummets gestaltning)

### Lek och aktiviteter

I parken ska finnas plats för olika typer av lek och aktiviteter för alla möjliga åldrar. Aktivitetsytor ska finnas som en sekvens genom hela parken och gärna kunna

F  
M  
H

utnyttjas på flera olika sätt. Ytorna ska vara integrerade med varandra och med lugnare sittytor för att också fungera som mötesplatser.

Lekytor med särskild lekutrustning ska präglas av fantasi, experimentlusta och tala till flera av människans sinnen. Lekutrustningen ska vara en del av samma formspråk som övriga parken; inspirerande och roligt för barnen, nyskapande, gediget och vackert att se på. Den ska kännas som en del i parkens helhet och passa in i karaktär och material. Lekytorna får gärna utformas i samarbete med en konstnär. Ett exempel på lekutrustning som både har ett skönhetsvärde och ett högt lekvärde är Ingegerd Harvards eller Beatrice Hanssons lekskulpturer.

### **Utrustning**

Fabriksparkens utrustning ska vara lekfull och mångsidig, men gedigen och av god kvalitet. Formspråket ska vara industriellt, kraftfullt och gediget och samtidigt enkelt, lättsamt och kontrastera vackert mot grönskan. Parken ska genom sin möblering göra det möjligt för människor att mötas, vistas och ska kunna användas av alla på olika sätt. Möbler ska gärna fungera både som sittplats och som "lekutrustning", såsom bänken Vilette från Escofet.

Belysningen ska utformas med tanke på god ljuskvalitet och ha armaturer och stolpar med starkt estetiskt uttryck som speglar Gustavsbergs industriella historia. Med fördel används stolpar med flera armaturer som belyser platser på ett bra och spännande sätt.

### **Växtmaterial**

Fabriksparkens växtlighet ska genomgående vara frisk, grönskande och frodig. Den ska vara områdets lunga och gröna nav. Det ska finnas träd, blomstrande planteringar och gräsytor i avgränsade ytor som följer parkens formspråk och som skapar skilda rum för olika aktiviteter. Undanskymda platser och buskage som skymmer sikt ska undvikas, det ska vara genomskiktligt och öppet för att skapa en trygg miljö. Därför används främst uppstammade träd och buskar, tillsammans med perenner och låga buskar, som skapar rumsindelningen. I parkens växtmaterial finns en röd tråd i form av vissa karaktärsträd och buskar som återkommer, men parkens skiftande karaktär avspeglas också i växtvalet.

I de smalare delarna, "Stråk", samverkar planteringarna med de närliggande husen. Här är växterna sammanhållna och arkitektoniska i sitt uttryck och skapar ett grönt rum tillsammans med uteplatserna. De gröna väggarna förstärks med klätterväxter där detta är möjligt. Exempel på växtmaterial i stråken är bokhäckar, naverlönn och klätterhortensia. Där parkrummet öppnar upp sig och blir bredare, "Parken", finns plats för större lövträd med spännande karaktär som tillsammans bildar ett litet arboretum. Vanligare träd som silverlönn och prakthäggmispel blandas med mer exotiska arter som till exempel gleditsia och snödropsträd, med underplantering av låga buskar som tuvsnöbär. Gräsytona och de hårdgjorda aktivitetsytona ramas in av fält med grönskande och blommande planteringar. I parkens fortsättning i riktning mot hamnen, där parken är underbyggd mer hårdgjord, "Torget", är planteringarna

mer begränsade. Mindre prydnadsträd och perennytor utgör smycken intill lektytor och sittplatser. Växterna är tåliga med tydlig karaktär, som exempelvis körsbär och lavendel.

Samtliga träd ska vara av kvalitet högstam, med stamomfång på minst 20-25 för de större och 18-20 för de mindre. Fristående buskar ska vara av solitärkvalitet med topphöjd på min 200-250, i större sammanhängande buskage ska buskkvalitet användas. Träd och buskar med E-plantestatus ska användas där det finns för arten. Perenner ska vara av A-kvalitet, och solitär där det finns att tillgå. Växtbäddarna för träd ska ha ett jorddjup på minst 80cm, för buskar och perenner minst 45 cm. Planteringsjord av E-kvalitet eller likvärdigt ska användas.

### **Gräns mot verkstaden**

På östra sidan av det stora centrala parkrummet ligger idag en bilverkstad, vars tomt i en framtid kan komma att bebyggas med bostäder. I utformningen av de angränsande ytorna ska hänsyn tas till en eventuell framtida ombyggnad, samtidigt som utformningen ska vara gedigen och ha ett skönhetsvärde. Då en nivåskillnad råder idag anläggs en stödmur i betong mot bilverkstaden. Mot parken, ovanpå och framför muren anläggs ett plank som målas i området signumkulör.

8

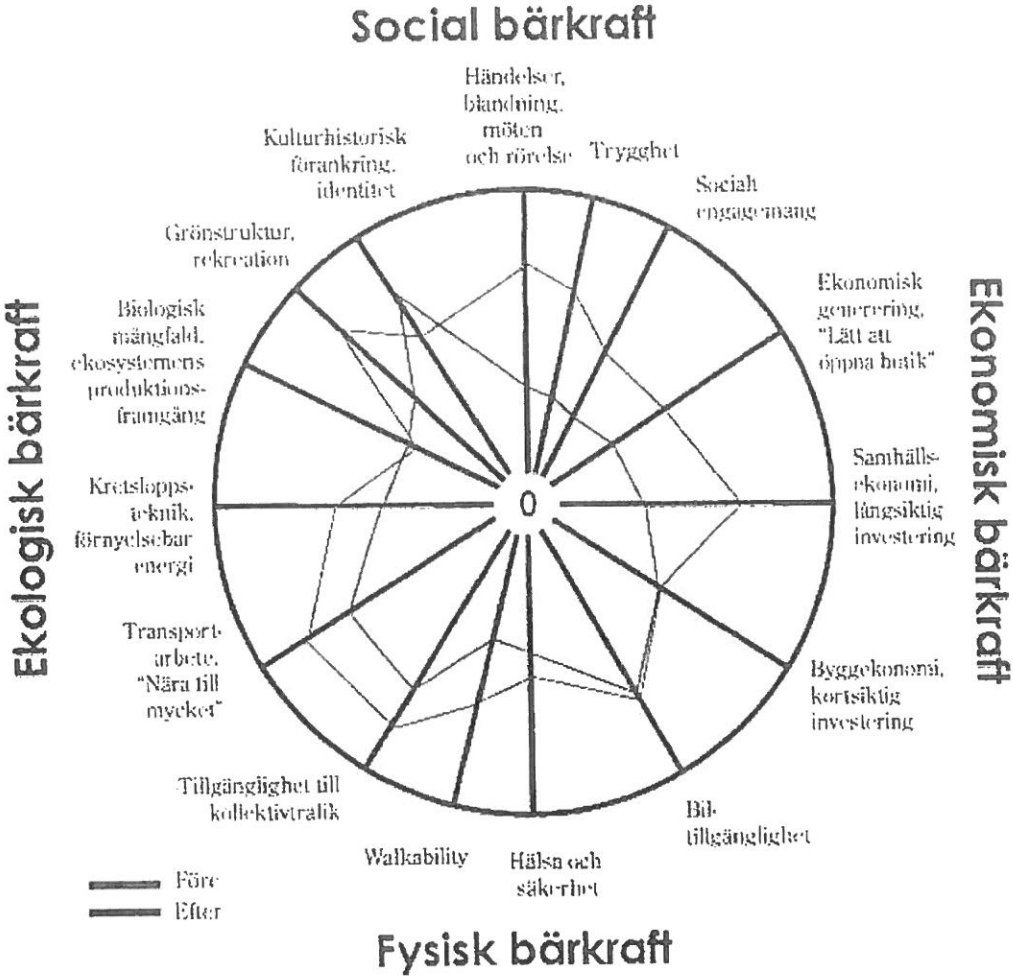
M  
11/11

# FRAMTIDENS GUSTAVSBERG

## Miljöprogram

Kopplat till detaljplaner för Fabriksstaden, Kvarnbergsterrassen, Idrottsparken samt kommande detaljplaner för Centrum, Strandvik och Vattentornsberget

Senast reviderat 2011-11-17



*[Handwritten signature]*  
1  
*[Handwritten initials]*

## Förord

I Värmdös vision ingår att skapa ett hållbart samhälle. Grunden är lagd med den nya utvecklingsstrategi som formulerats i den nya översiktsplan som håller på att tas fram. Viktiga ställningstaganden har också gjorts i samband med att en energi- och klimatpolicy antogs. Utvecklingen av framtidens Gustavsberg ska baseras på de mål, strategier och rekommendationer som preciserats i bred enighet.

I ett hållbart Värmdö byggs nya bostäder främst i tätorter nära kollektivtrafik. En hållbar utveckling baseras även på kraftig utbyggnad av vatten och avlopp, utveckling av kollektivtrafik samt effektivare energianvändning. Sociala aspekter på en mer hållbar utveckling är att skapa ett bostadsutbud med skola, vård och omsorg nära. Ekonomisk bärkraft nås genom att planera och budgetera inom givna ekonomiska ramar.

Detta miljöprogram har tagits fram för att förtydliga kommunens krav på insatser för en hållbar utveckling i samband med detaljplanering av framtidens Gustavsberg. Programmet är en utveckling av kommunens inriktningsbeslut för planeringen av Gustavsberg och ska ses som en politisk viljeytring om den miljö kvalitet som framtidens bostadsmiljöer i samhället ska ha.

Miljöprogrammet anger mål och riktlinjer som ska följas i detaljplanering, projektering och byggande för att nå nödvändiga kvaliteter i framtida bebyggelse och miljöer.

Miljöprogrammet ska kopplas till detaljplanering, avtalsuppgörelser i exploateringsavtal, markanvisning och försäljning av kommunägd mark, projektering samt till prövning av bygglov.

Miljöprogrammet är framtaget i samverkan med fastighetsägare under ledning av kommunstyrelsens Gustavsbergsutskott som vägledning för utveckling av miljön i framtidens Gustavsberg. Programmet godkänns av fastighetsägare och antas av kommunfullmäktige i samband med att detaljplaner i projektet Framtidens Gustavsberg antas.

Peter Frej  
Ordförande i Gustavsbergsutskottet

Magnus Hedenfalk, projektchef  
Lars Fladvad, utvecklingschef

## Framtidens Gustavsberg - fokus på klimat, energi och livsstil för att nå målet om ett hållbart Värmdö

En av Värmdö kommuns visioner är att ligga i framkant på den nödvändiga omställningen till långsiktig hållbarhet. I framtiden används förnybar energi, moderna och miljövänliga transporter och ett kretsloppsanpassat byggande. I Värmdö prövas nya lösningar (ur inledningen på kommunens vision 2030).

Baserat på visionen har kommunen *Ett hållbart Värmdö* som ett av sex inriktningsmål för all kommunal verksamhet 2011-2014. I översiktsplan 2010 – 2030 har en ny utvecklingsstrategi lagts fast, som bygger på koncentration av framtida utveckling till kollektivtrafiknära lägen i tätorter.

Med detta som utgångspunkt ska planeringen av Framtidens Gustavsberg ha ett tydligt miljöfokus. Den nya bebyggelsen som planeras ska uppfylla långt ställda hållbarhetskrav och underlätta en hållbar livsstil.

### Klimatpåverkan ska begränsas

Värmdö kommuns klimat- och energipolicy anger bland annat följande ansatser för att nå en hållbar utveckling:

- Utsläpp av växthusgaser minskar med 20 procent till 2020
- Energianvändningen per invånare minskar med 20 procent till 2020
- Andelen förnybara bränslen är 50 procent 2020
- Bilens andel av korta resor har minskat med 10 procent till 2020
- Andelen kollektivresande har ökat med 10 procent till 2020
- Cyklandet har ökat med 25 procent till 2020
- Energiebehovet för uppvärmning minskar med 30 procent till 2020
- Hälften av samhället utgörs av gröna ytor

### Social hållbarhet

En blandad bebyggelse i framtidens Gustavsberg ska erbjuda ett boende som är rikt på upplevelser och möten mellan människor av olika åldrar och ursprung, med olika intressen och livsstilar. För att uppnå detta ska bebyggelsen till storlek och upplåtelseformer varieras. Viss service och verksamheter ska kunna integreras med bostäder.

Det ska finnas mötesplatser för olika intressen och aktiviteter. Det attraktiva läget nära hamnen och naturen ökar möjligheterna att skapa spännande mötesplatser som inspirerar till uteaktiviteter.

Ljus och öppenhet ska bidra till att skapa trygg och säker i boendemiljön. Det offentliga rummet ska bli så upplevelserikt att människor väljer att vistas där. Högklassig arkitektur, bottenvåningar fyllda med liv eller aktiviteter, lugna gator och gränder samt grönskande gårdar och parker ska formas för människor.

Bebyggelsemiljön ska formas för alla. Den ska vara användbar för personer med funktionsnedsättning och utformad med inlevelse och hänsyn till alla brukargrupper – speciellt barn och äldre som tillbringar mycket tid i sitt närområde. Miljön ska stimulera alla sinnen.

Framtidens Gustavsberg ska vara promenadvänligt och lätt att ta sig fram på cykel i. Kollektiva transporter ska ges företräde i planering och byggande.



## Ekologisk hållbarhet

Minst 60 procent av energin som används i tillkommande bebyggelse ska komma från förnybara källor eller baseras på återvinning. Målet är att öka energieffektiviteten ytterligare, till exempel med hjälp av lokal återanvändning av överskottsvärme från industri eller biogas och/eller solenergi.

Energibehovet för uppvärmning ska vara minst 40 procent under den statliga normen 2010, 110 kWh/kvm Atemp (golvarea i bostad) och år. Energi i frånluft ska återvinnas. Ett långsiktigt mål är att endast behöva tillföra små mängder energi för uppvärmning och så långt möjligt nyttja överskottsenergi från tekniska installationer och värmeåtervinning.

Byggandet ska ske med minsta möjliga användning av icke-förnybara resurser och material. Material ska vara beprövat och inte orsaka risker för hälsa och miljö. Giftiga och främmande ämnen ska undvikas. Fuksäkert byggande ska tillämpas.

Avfall under byggtiden ska reduceras, källsorteras och återvinnas. Hushållsavfall ska sorteras i organiskt och oorganiskt avfall för återvinning. Fastighetsnära källsortering ska finnas i alla fastigheter.

Dagvatten ska genomgå primär rening och utjämning på fastighet. Möjligheter till lokalt omhändertagande ska tas till vara. Föroreningar i dagvattnet ska avskiljas innan eller under vattnets väg till recipient.

Biologisk mångfald underlättas genom stor andel gröna ytor och naturlika planteringar. Utveckling av olika biotoper bör stimuleras. Det ska finnas olika typer av parker och grönytor för att ge förutsättningar för en varierad flora och fauna. Frukträd, bärbuskar och ätbara växter ska väljas i möjligaste mån. För att säkra en tillräcklig mängd grönska på kvarteretsmark används en så kallad grönytefaktor. Befintlig naturmiljö i anslutning till framtidens Gustavsberg ska så långt möjligt bevaras. Förorenade markområden som planeras att bebyggas ska saneras så att risker för boendes hälsa och miljö inte uppstår.

Området ska ha ett miljöanpassat transportsystem som bygger på kollektivtrafik, cykel- och gångtrafik.

## Ekonomisk hållbarhet

Utvecklingen av framtidens Gustavsberg ska understödja en aktiv och hälsosam livsform. Närhet mellan bostäder, service och arbete bidrar till en hållbar livsstil och möjligheter att hålla levnadsomkostnaderna nere.

Byggnader, parker och infrastruktur ska ges en robust utformning för lång hållbarhet. Det minskar behov av drift- och underhåll och därmed minskar resursanvändningen över tiden. Det kan innebära högre investeringskostnader, men i gengäld en längre livslängd. Livscykelanalyser bör nyttjas för att bedöma kostnad i relation till nytta.

Låga drifts- och underhållskostnader ska eftersträvas och uppnås genom minskad energianvändning samt material- och teknikval som ger lång livslängd.

Befintliga byggnader ska om möjligt återanvändas och om de rivs bör byggnadsdelar och material återbrukas.

S  
H  
AA

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse ska berika genom kontrast mellan gammal och ny byggnadskonst.

Rimliga boendekostnader ska eftersträvas vid planering och byggande genom satsning på enkelhet och kvalitet.

Utvecklingen av framtidens Gustavsberg ska bidra till kommunens tillväxt på ett positivt sätt.

## Miljöprogram

### Mindre störande buller

Framtidens Gustavsberg är fyllt av liv och därmed ljud. Genom att vi bor tätare ökar ljud och ljudnivåer, men genom väl utformad bebyggelse och minskat bilåkande ska störande buller minskas.

För en god livsmiljö krävs att det finns platser i och kring bostaden där ljudmiljön är bra. Man ska kunna sova med ett öppet fönster och samtala och lyssna till radio/TV med öppet fönster. Goda ljudmiljöer ska finnas både inne och ute i närmiljön. Sovrum, balkonger och uteplatser bör placeras på tyst sida av husen om det är möjligt.

### Mål

Framtidens Gustavsberg är fritt från störande buller i bostäderna och i utemiljöer avsedda för rekreation och vila.

### Riktlinjer för utvecklingen av framtidens Gustavsberg

Riksdagen har en långsiktig målsättning för god ljudmiljö (miljökvalitetsmålet God bebyggd miljö); bostäder bör utformas så att ekvivalent ljudnivå i bostadsrum inte överstiger 30dB(A). Maximal ljudnivå bör inte överstiga 45 dB(A) mellan klockan 22.00 och 06.00. Bostäder bör utformas så att minst hälften av rummen i varje lägenhet får högst 55dB(A) ekvivalent ljudnivå utanför fönster.

Minst en balkong/uteplats till varje bostad eller en gemensam uteplats bör utformas/placeras så att de inte utsätts för mer buller än 55 dB(A) i ekvivalent ljudnivå eller maximalt 70 dB(A).

Från dessa riktvärden för god ljudmiljö är det rimligt att göra avsteg i kommunens tätorter för att klara målet om ett hållbart samhälle med mer koncentrerad bebyggelse i kollektivtrafiknära lägen. Statens preciseringar av riktvärden för god ljudmiljö är uttryckta i allmänna råd, som enligt riksdagen är ett långsiktigt mål för samhället att uppnå.

Det långsiktiga målet tillsammans med avstegsprincipen ska vara vägledande och tillsammans med bullerberäkningar läggas till grund för utformning av bebyggelse främst i bullerstörda lägen, längs till exempel Gustavsbergs allé. Bullerdämpande beläggning kan vara ett alternativ i känsliga lägen.

### Uppföljning

Miljöansvariga inom kommunen ska i samband med att man utövar tillsyn över den bebyggda miljön vid behov göra mätningar av buller för att se till att medborgarna har en god ljudmiljö.

## Ren luft

Värmdö kommun har som mål att alla ska kunna vistas i tätortsnära miljö utan att drabbas av negativa hälsoeffekter på grund av luftföroreningar. I framtidens Gustavsberg ska luftkvaliteten vara så god att nationella miljökvalitetsnormer klaras med god marginal. I kommunen klaras i nuläget miljökvalitetsnormerna för luft.

Trafiken är den dominerande föroreningskällan och det är främst partiklar som är ett hälso-problem. Därför bör trafiken begränsas, kollektivtrafik samt gång- och cykeltrafik prioriteras. Transporter bör ske med fossilfria bränslen och effektiv logistik.

Vegetation kan användas som luftförbättrare. Träd ska planteras längs gator i Gustavsberg där det är möjligt. En öppen stadsstruktur underlättar luftutbytet i bebyggelseområden. Luftintag på byggnader ska placeras fritt och högt. Luftkvaliteten i en byggnad beror på hur frisk luften är som kommer in lokalerna, hur effektiv ventilationen är och vilka föroreningar som avges till inomhusluften från själva byggnaden eller från mänskliga aktiviteter. Faktorer som påverkar inomhusluften är använt byggmaterial, ventilationssystem, fukt, mikroorganismer, allergen, kvalster och radon.

## Mål

Luftmiljön i framtidens Gustavsberg ska vara god både utomhus och inomhus.

## Riktlinjer för utvecklingen av framtidens Gustavsberg

För bra **utomhusluft** för barn bör skolor, förskolor och platser för lek inte placeras i anslutning till hårt trafikerade vägar. Vegetation längs gator är bra för att fånga upp partiklar i utomhusluft.

**Inomhusluft** blir bra om ventilationssystem utformas så att en god avskiljning av partiklar och andra föroreningar i tilluften sker. Återkommande kontroll av ventilationssystem och byte av luftfilter är viktigt liksom att luftintag placeras på sida som inte vetter mot hårt trafikerade vägar. Radonsäkert byggande ska utföras vid behov.

## Under byggtiden

Fuktsäkra byggmetoder ska användas. Egenkontrollprogram för hantering av byggmaterial ska följas så att inte fuktproblem uppkommer. Program ska tas fram av byggherren innan byggnation påbörjas. Detsamma gäller för damning.

## Uppföljning

Principer för obligatorisk ventilationskontroll ska följas. Radonmätning ska göras vid tillsyn av lägenheter och lokaler där människor stadigvarande vistas.

## Hälsosam inomhusmiljö

Allt fler påverkas av dålig inomhusmiljö – fler är känsliga för partiklar och kemikalier. Eftersom allt fler tillbringar mer tid inomhus är det viktigt för en god folkhälsa att bygga sunda hus. Förutom att bygga rätt gäller det att utforma bostaden så att sunda livsmiljöer skapas.

## Mål

Alla i framtidens Gustavsberg ska ha en sund livsmiljö.

## Riktlinjer för utvecklingen av framtidens Gustavsberg

Dammsamlade ytor och installationer ska undvikas och köksskåp och garderober takanslut-  
as. Diskbänk och badrum ska utföras så att fukt och smuts kan kontrolleras och åtgärdas.

Tilluftsdon ska ha filter som fångar upp partiklar. Alla bostäder ska ha plats för källsortering av avfall ute eller i särskilda soprum.

### **Uppföljning**

Planering och projektering ska ha fokus på hälsoaspekter. I konsekvensbeskrivningar ska hälsa ingå liksom i prövning och tillsyn.

### **Hälsosam utomhusmiljö**

I stora delar av centrala Gustavsberg finns spår från industriepoken i form av främst porslinskärvor i fyllnadsmassor. Den framtida bebyggda miljön ska vara fri från gifter med mera som kan påverka människors hälsa. Det innebär att markföroreningar ska klarläggas i samband med detaljplanering i den omfattning som krävs för att bestämma om lämplig framtida markanvändning. Inför genomförande ska ytterligare kartläggning utföras och vid behov ska marken saneras i samband med exploatering.

### **Mål**

Utemiljön i framtidens Gustavsberg ska vara fri från föroreningar som kan påverka människors hälsa.

### **Riktlinjer för utvecklingen av framtidens Gustavsberg**

Det är i första hand verksamhetsutövaren och i andra hand enlighet med bestämmelserna i miljöbalken verksamhetsutövaren eller fastighetsägaren som är ansvarig för markföroreningar som kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön åtgärdas, miljöbalken 10kap § 2 och 3.

I samband med detaljplanering och projektering ska översiktliga utredningar genomföras av markföroreningar för att fastställa att planerad markanvändning är lämplig.

Inför byggnation ska utförligare utredningar och vid behov saneringar genomföras. Bygglov får inte medges förrän frågan om föroreningar är klarlagd enligt en särskild detaljplanebestämmelse.

### **Uppföljning**

I tillsyn och prövning ska ansvarig myndighet granska att verksamhetsutövare/fastighetsägare genomför nödvändiga insatser för att eliminera risker för människors hälsa.

### **Ljus och skugga**

Människor behöver solljus för att må bra, men bör inte utsättas för skadliga mängder av solens UV-strålning. I bostäder och utemiljöer är det viktigt med tillgång till direkt dagsljus. Därför ska byggnaderna orienteras och utformas så att god tillgång till direkt dagsljus är möjlig. Uteplatser ska placeras i soliga lägen med möjlighet till viss avskärmning.

Växtlighet i trädgårdar och parker ska ha en omfattning som både ger och inte ger skugga för möjlighet till långa utevistelser i sol och skugga. För barn är möjlighet till skugga i utemiljön viktig för att minska exponeringen för UV-strålning. Gårdar till förskolor och skolor bör därför ha varierat ljus.

I ett särskilt belysningsprogram kopplat till gestaltningsprogram för framtidens Gustavsberg beskrivs hur utemiljön ska belysas under den mörka tiden på dygnet.

#### **Mål**

I framtidens Gustavsberg ska bostäder, parker, platser för lek, skolgårdar och förskolegårdar erbjuda skugga och solljus.

#### **Riktlinjer för utvecklingen av framtidens Gustavsberg**

Bostäder ska uppfylla uppställda krav på ljuskontakt. I detaljplanarbetet ska solstudier ingå.

Platser för lek och utevistelse ska utformas så att det finns tillgång till både skugga och solljus. Delar av utemiljöerna ska vara solbelyst minst 4-5 tim vid vår- och höstdagjämning.

#### **Uppföljning**

Genom solstudier i planarbete och tillsyn av bebyggda miljöer samt rövning i närmiljö ska tillses att bra ljusförhållande uppnås.

#### **Risk för översvämning och skred ska förebyggas**

Bebyggelsen i framtidens Gustavsberg ska lokaliseras till områden som normalt är två meter över medelvattennivån för att undvika risk för översvämning vid höga vattenstånd. Avvattning av områdena ska vara så utformad och tilltagen att 100 årsregn inte vållar översvämningar.

Dämmen, magasin och ledningar ska ha säkerhetsmarginaler. Takavvattning ska så långt möjligt fördröjas och infiltreras lokalt. Skredkänsliga områden får inte bebyggas utan att särskilda åtgärder vidtas.

#### **Mål**

All bebyggelse och infrastruktur ska lokaliseras till områden med liten risk för översvämning och skred.

#### **Riktlinjer för utveckling av framtidens Gustavsberg**

Byggnader ska lokaliseras till områden två meter över medelvattennivån. Lågt liggande ledningssystem ska förses med backventiler för att motverka avlopps- och dagvatten trycks upp mot fallriktningen. I anslutning till parker och gator ska översvämningssytor planeras in som möjliggör att magasinera vatten vid häftiga regn. Öppna diken ska ha flacka slänter och rensas/kantklippas årligen. Ledningsöppningar för dagvatten ska ha fångytor och galler.

#### **Uppföljning**

Kommunen är driftsansvarig för system på allmän mark. Fastighetsägare har ansvar för drift och underhåll på privat mark. De har skyldighet att se till att det finns tillstånd för anslutning till allmänna system.

#### **Ett grönare framtida Gustavsberg**

En väl planerad grönstruktur i form av trädgårdar, parker och grönområden är viktig ur många perspektiv. Grönstrukturen fungerar som tätortens lungor och njurar. Den tar hand om dagvatten, partiklar och dämpar buller, utjämnar temperaturen både inomhus och utomhus, dämpar vind, skyddar från skadligt UV-ljus, bidrar till sociala mötesplatser och utemiljöer för rekreation och vila samt främjar bevarandet av biologisk mångfald.

Framtidens Gustavsberg ska ges en mera stadsmässig prägel med tätare bebyggelse omgiven av en upplevelserik och bra grönstruktur. Gröna stråk, vattenmiljöer och anlagda parker ska bidra med kvaliteter till området som ska präglas av närheten till naturen. De gröna stråken genom samhället ska leda mot blå stråk som Farstaviken och Ösby Träsk och Kvarnsjön. Via gröna stråk ska man direkt komma ut i intilliggande större naturområdet. Trots sin stadsmässighet ska Gustavsberg upplevas som en grönskande tätort. För att uppnå detta ska bebyggelse omgärdas av grönska i form av förgårdsmark, trädalléer, trädgårdar och parker. Satsningen på grönskan ska vara i paritet med omsorgen om utformningen och skötseln av stadsrummen och byggnaderna. Frukträd, bärbuskar och andra ätbara växter ska prioriteras där så är möjligt.

Många väljer Värmdö och Gustavsberg för att bo naturnära med skärgård och storstad inpå knuten.

#### **Mål**

Alla boende har gröna utemiljöer nära i form av trädgårdar, parker och naturområden.

#### **Riktlinjer för utveckling av framtidens Gustavsberg**

Utanför varje bostad finns grönska för hälsa, rekreation och vila. Ingen har mer än 400 meter till naturområden. Alla kan gå och cykla till natur utan att störas av farlig trafik. Förskolor ska ha 20 kvm mark för lek och rekreation per barn.

#### **Uppföljning**

I planering och projektering ska målsättningar förverkligas. I drift och tillsyn ska tillses att en god utemiljö uppnås som en faktor för ett attraktivt Gustavsberg.

#### **Utemiljö för förskolor**

För att rymma 100 barn ska byggnaden vara cirka 1000 kvm och utemiljön cirka 2000 kvm. Beräkningen baseras på målet om 10 kvm inomhus plus 20 kvm utemiljö per barn. I snitt kan man räkna med ett barn per lägenhet i nyproduktion och hälften efter fem år (0.75 barn i flerbostadshus och 1.5 i småhus)

#### **Biologisk mångfald**

I en god grönstruktur finns ett samband mellan olika arter och deras överlevnadsmöjligheter. Framtidens Gustavsbergs bostadsnära natur, som innefattar både parker, naturpartier gränsar till större naturområden som ingår i regionens gröna kilar. Människor, växter och djur ska kunna ta sig mellan sammanhängande gröna områden. Denna struktur medför att Värmdös växt- och djursamhällen får en större vitalitet än om dessa hade varit isolerade gröna öar mellan en tät bebyggelse.

#### **Mål**

Alla ska ha nära till bra utemiljöer och kunna gå till naturområden. Gröna kilar ska bevaras. Förskolor ska ha tillgång till variationsrik utemiljö och nära till naturområden.

#### **Riktlinjer för utveckling av framtidens Gustavsberg**

Relationen mellan exploaterad yta och grön yta, grönytefaktor, ska analyseras i detaljplaner. Till varje lägenhet (ca 100kvm BTA) bör finnas cirka 5 kvm gårdsyta och cirka 20 kvm närnatur/park inom 400 meter. Ytorna ska innehålla platser för lek och rekreation. Kvaliteten är viktigare än kvantiteten.

Blå- och grönstrukturen ska knyta samman biologiskt viktiga samband i området. Bevarade kulturhistoriska miljöer ska integreras i utemiljöer. Utemiljö kring äldre kulturmiljöer ska ges en utformning som knyter an och förstärker kulturvärdet.

Dagvatten ska så långt möjligt omhändertas lokalt genom LOD-teknik. Det kan till exempel ledas ned i trädens växtbädd. Speciellt gäller det träd intill hårdgjorda ytor, som planteras i skelettjord med särskilda dräneringsrör i växtbädden.

För varje ny bostad som byggs i centrala Gustavsberg ska ett nytt träd planteras inom samhället. Både träd på allmän platsmark och kvartersmark får räknas in. Kantstensparkerings ska ha ett träd på två bilar.

### **Uppföljning**

Utformningen av parker och grönområden är ett gemensamt ansvar för fastighetsägare och kommunen.

### **Dagvatten tas om hand lokalt**

Dagvatten består framför allt av regn- och smältvatten som rinner från hårdgjord mark eller takytor till mark eller dagvattenledningar. Istället för att enbart leda bort allt dagvatten i konventionella ledningsnät för dagvatten bör dagvattnet utgöra en resurs i bebyggelsemiljön. Där det är möjligt ska dagvattnet avledas synligt, s.k. öppen dagvattenhantering och på så sätt utgöra ett trevligt och omväxlande inslag. Övrigt dagvatten, som inte kan tas om hand lokalt ska ledas till Farstaviken.

Eftersom dagvatten ofta innehåller en hel del föroreningar, framför allt om det kommer från hårt trafikerade vägar och tidigare fabriksområden, är det viktigt att dagvattnet renas innan det når kringliggande vattendrag. På hårdgjorda ytor rinner dagvatten av snabbt. Därför är det viktigt att utjämna flöden för att minska översvämningsriskerna i nedströms liggande områden. För att skydda vattendragen och minska översvämningsriskerna ska allt dagvatten i framtidens Gustavsberg renas och fördröjas både lokalt inom fastigheterna och i större anläggningar i varje avrinningsområde innan det leds ut i recipienten.

### **Mål**

Dagvatten i Gustavsberg ska göras till en resurs i miljön. Vattnet ska nyttjas för växtlighet och som vattenspeglar där det är möjligt. Dagvattnet ska efter primär rening och utjämning på kvartersmark avledas mot Farstaviken. Väg dagvatten leds också det till Farstaviken.

En ny huvudledning planeras inom projektets ram för att hantera allt dagvatten inom avrinningsområdet samt Kvarnsjöns överskottsvatten.

### **Riktlinjer för utveckling av framtidens Gustavsberg**

En mera öppen dagvattenhantering ska eftersträvas med ett stort mått av infiltration för att inte sänka grundvattennivåer. Översvämningsrisken ska minimeras genom att dagvattnet fördröjs och leds bort på ytan i så stor utsträckning som möjligt.

Vid höjdsättning av planområden ska dagvattenfrågan beaktas. Kommunala dagvattenanläggningar ska utföras i tidigt skede för att minska belastningen på berörda vattendrag redan i utbyggnads- och driftsskedet.

Dagvatten från vägar, parkeringsplatser och andra hårdgjorda ytor i anslutning till alléer och andra trädplanteringar ska i första hand användas för trädbevattning genom s.k. skelettjordsanläggningar för dagvatten.

Dagvatten från vägar, parkeringsplatser och andra hårdgjorda ytor ska där det är möjligt infiltreras i intilliggande mark så att det renas på ett naturligt sätt, i annat fall fördröjas.

Inne på kvartersmark ska dagvatten från hårdgjorda ytor, så som tak och gångvägar, i första hand avledas ytligt och så långt möjligt infiltreras i marken och i andra hand fördröjas och sen avledas.

### **Uppföljning**

Uppföljning av dagvattenutformning och beräkningar inom kvartersmark ska göras både i projekterings- och byggskedet.

### **Energieffektivitet och lågenergihus i framtidens Gustavsberg**

Minskad energikonsumtion är nödvändigt för att nå klimatmålen. Behovet av energi för uppvärmning, transporter, matlagning med mera bör minskas med 20 procent till 2020 enligt kommunens Energi- och klimatpolicy.

På lång sikt bör behovet stegvis minskas ytterligare genom mer energieffektiva bostäder och lokaler samt ökat nyttjande av överskottsvärme s.k. plushus-teknik. Målet bör vara att klara uppvärmningen med hjälp av värmeåtervinning och värme från ljus, människor med mera. Europaparlamentet uppmanar medlemsländer att arbeta för ett bostadsbestånd med s.k. nollenergihus.

Framtidens Gustavsberg ska präglas av hållbar och låg energianvändning. Nya byggnader ska ha bra klimatskal och energieffektiva system. I framtiden bör bostäderna ha minst 40 procent lägre specifik energianvändning än nu gällande byggregler BBR 18 (BFS 2011:6, § 9.2) 110 kWh/kvm Atemp och år. Atemp avser golvarea i bostad.

Fyrtio procent lägre energianvändning innebär cirka 65 kWh/kvm Atemp och år. En långsiktig inriktning bör vara att energi för uppvärmning ska minimeras. I en framtid byggs nollenergihus, som klarar behovet av uppvärmning genom främst utnyttjande av överskottsvärme från bostadens tekniska system och värmeåtervinning (50 – 55 kWh/kvm Atemp och år).

Även byggnader avsedda för handel, skola, förskola och övriga verksamheter bör ha en låg energiförbrukning genom att motsvarande riktlinjer tillämpas.

I centrala Gustavsberg finns möjlighet att nyttja fjärrvärme producerad med biobränslen.

### **Mål**

Bebyggelsen i framtidens Gustavsberg ska i genomsnitt ha 40 procent lägre specifik energianvändning än gällande byggregler tills man uppnår det långsiktiga målet om noll procent köpt energi för uppvärmning. Uppvärmning med förnybara källor eller värmeåtervinning ska eftersträvas. Fjärrvärme rekommenderas eftersom en ny biobränsleanläggning finns vid Ekobacken och det finns möjlighet att nyttja överskottsvärme från tillverkning inom Fabriksstaden.



FINAL 2011-11-30

VÄRMDÖ KOMMUN Kommunledningskontoret
2011 -11- 30
Diarlenr

The following

## DEVELOPMENT CONTRACT

has today been entered into between the Municipality of Värmdö, corporate identity number 212000-0035, 134 81 Gustavsberg, referred to hereinafter as the Municipality, and Villeroy & Boch Gustavsberg AB, corporate identity number 556441-9918, referred to hereinafter as the Developer, for implementation of the detailed development plan for Fabriksstaden, Gustavsberg 1:29 et al. in the Municipality of Värmdö.

### § 1 DEVELOPMENT AREA

This Contract covers development of the property designated Gustavsberg 1:29 and part of the property designated Gustavsberg 1:52 in accordance with the detailed development plan for Fabriksstaden, Gustavsberg 1:29 et al. The development area consists of the detailed development plan area and has been marked on the enclosed detailed development plan map, Enclosure 1.

The Parties are aware of that Villeroy & Boch Gustavsberg AB is not going to perform the development of its property in accordance with this agreement but intends to sell the land to one or several professional developers and that, Villeroy & Boch Gustavsberg AB intends to continue business in the high-rise building of the Sanitary Ceramic Factory within Fabriksstaden in the form of office, tableware factory outlet, bath and wellness show room.



### § 2 DETAILED DEVELOPMENT PLAN AND OTHER DOCUMENTS

The proposed detailed development plan (acceptance document) for Fabriksstaden, Gustavsberg 1:29 et al. in the Municipality of Värmdö drawn up in August and adjusted in October 2011 serves as the basis for the development. See Enclosure 1.

The detailed development plan is based on the orientation decisions for the planning of Future Gustavsberg adopted by the Municipal Council on 5 March 2008 and 25 November 2009, respectively.

The Contract is subject to the provisions of the following documents:

- |                        |   |
|------------------------|---|
| <u>Enclosure 1</u>     | Proposed detailed development plan for Fabriksstaden, Gustavsberg 1:29 et al. with provisions and descriptions (the descriptions are not appended with the Contract). |
| <u>Enclosure 2A-2E</u> | Maps showing land transfers   |
| <u>Enclosure 2F</u>    | Map showing premises that are to be transferred   |
| <u>Enclosure 2G</u>    | Map showing areas for public pedestrian traffic and pumping station in the detailed development plan  |
| <u>Enclosure 3</u>     | Common facilities within Future Gustavsberg   |

FINAL 2011-11-30

- Enclosure 4      Design provisions
- Enclosure 5      Environmental programme
- Enclosure 6      Programme for Fabriksparken
  
- Enclosure 7      Time schedule

**§ 3            LAND TRANSFERS**

**Stage A**

The Developer transfers to the Municipality, free of charge, those parts of the properties Gustavsberg 1:52 and 1:29 which, according to the detailed development plan, shall constitute communal site land. The areas have been marked with the codes G and H in Enclosure 2A. The Developer is responsible for ensuring that future site-land, when it is transferred to the Municipality, does not contain higher concentrations of pollutants than those that are acceptable with respect to the planned land use. The Developer shall meet the costs of all measures concerned in the management and post-treatment of contaminated soil and rock which may be encountered during the construction of roads, pedestrian and cycle tracks and parks.

The land transfers between the Developer and the Municipality shall in the first instance be realised by reallocation between properties in accordance with the first paragraph and the property designated Gustavsberg 2:1. The areas of land shall be transferred free of mortgages. The transfers shall be made on the basis of a specially drawn up time schedule with respect to the phasing-out of ongoing industrial operations and the time schedule for the construction of public facilities within the development area, see also Enclosure 9.

Access to land shall be granted once the decision of the land survey authorities concerning reallocation has come into force.

**Stage B**

Implementation of the detailed development plan is based on the Developer entering into agreements with other property-owners within the detailed development planning area.

The areas concerned are shown in Enclosure 2B and cover the land:

- from Gustavsberg 1:52 to Gustavsberg 1:310, Codes b1 and b2
- from Gustavsberg 1:52 to Gustavsberg 1:7, Code b3
- from Gustavsberg 1:52 to Gustavsberg 1:314, Code b4
- from Gustavsberg 1:52 to Gustavsberg 1:64, Code b6
- from Gustavsberg 1:52 to a newly developed housing property for terraced houses, Code b7
- from Gustavsberg 1:52 to Gustavsberg 1:307, Codes b8 and b9
- from Gustavsberg 1:52 to Gustavsberg 1:105, Code b11

**Stage C**

LEGALIFR030504

Handwritten signature and initials, possibly 'JCC' and 'M'.

FINAL 2011-11-30

The Developer transfers to the Municipality part of the property Gustavsberg 1:52 which, according to the detailed development plan, constitutes an area for a pre-school for a sum of ONE MILLION TWO HUNDRED THOUSAND SWEDISH KRONOR (SEK 1 200 000). The area concerned is marked with Code b10 in Enclosure 2C.

The land shall be transferred free of mortgages. The Developer is responsible for ensuring that land, on its transfer to the Municipality, does not contain higher concentrations of pollutants than those that are acceptable with respect to the planned land use. The Developer shall meet the costs of all measures involved in the management and post-treatment of contaminated soil and rock.

The Municipality intends to acquire the property Gustavsberg 1:268. Transfer shall in such case be made in the first instance by reallocation to Property 1:268. Access to the area will be granted once the reallocation has come into effect. The purchase price shall be paid in cash on the date of access.

**Stage D**

The Developer shall transfer to the Municipality, in stages, four sub-areas of the Properties 1:52 and 1:29 which, according to the detailed development plan, constitute site land for housing and shopping centre purposes. The intention is to use the area for rental apartments. The areas have been marked with the codes A, B, C and D in Enclosure 2D. Payment for the respective areas shall be calculated on the basis of SEK 3 500/m<sup>2</sup> GTA with building rights for housing development within the respective area according to the detailed development plan. The areas shall together constitute a total of 20 000 m<sup>2</sup> GTA with building rights.

Access to the areas that are to be transferred shall be granted no later than the following times:

- Area A (approx. 5 800 m<sup>2</sup> GTA): 24 months after the detailed development plan has come into force.
- Area B (approx. 4 000 m<sup>2</sup> GTA): 3 months after the detailed development plan has come into force.
- Area C (approx. 6 800 m<sup>2</sup> GTA): 36 months after the detailed development plan has come into force.
- Area D (approx. 3 400 m<sup>2</sup> GTA): 48 months after the detailed development plan has come into force.

The parties are agreed that adjustment of the boundaries for these areas and replacement of an area could become necessary if construction work is started and the Developer shall sell land for development. The parties shall in such case hold consultations on a suitable division of land with the aim of improving the conditions for implementation of the detailed development plan.]

Access times and payment of the purchase price shall be determined in more detail in the purchase contract for the area of land in question. Access shall be coordinated together with the land parcelling decision for the establishment of the property in question.

The land shall be handed over rough-planned and free of buildings, installations and building remains, and shall be ready for construction with housing units in accordance with the detailed development plan. If an area of land at the time of access still contains buildings, installations

LEGAL76310504

*Handwritten initials:*  
 f  
 H  
 HA

FINAL 2011-11-30

or building remains, the Developer, with liquidated damages equivalent to the cost of demolition, etc. shall be responsible and pay for the demolition and clearance of the area of land referred to above within the period of time that is to be specified in the purchase agreement. The parties are agreed that demolition and rough planning within Area B will not be completed at the time of access but shall take place at the time specified in the purchase agreement. The Developer undertakes to manage the property, as the owner of the property, up until its transfer to the Municipality.

The Developer is responsible for ensuring that the land, at the time of its transfer to the Municipality, does not contain any higher concentrations of pollutants than those that are considered to be acceptable with a view to the planned land use. The Developer shall pay for all measures for the management and post-treatment of contaminated soil and rock material.

( ) The land shall be handed over free of mortgages.

( ) The purchase price shall be paid by, in the first instance, set-off against the Developer's responsibility to make payment to the Municipality for common facilities as per § 10.1 and otherwise cash payment on the date of access. The parties undertake to enter into special purchase agreements for transfers basically in accordance with the enclosed purchase agreement form no later than six (6) months before the preliminary date of access as specified above. Details of the conditions set forth above shall be specified in the purchase agreement.

**Stage E**

The Developer shall transfer to the Municipality the part of Gustavsberg 1:29 referred to as Kajen. The area has been marked on the map enclosure, Enclosure 2F. The purchase price shall be ONE THOUSAND SWEDISH KRONOR (SEK 1 000). The area of land shall be handed over in its existing condition. Access shall be granted three (3) months after the plan has come into force. A bill of sale shall be drawn up and signed by the Developer once the purchase price has been paid in full.

**Stage F**

( ) The Developer shall transfers the area, free of charge, with the existing building called Gula Porten for the newly established Q property marked with Code b5 on the appended map, Enclosure 2B. The area will be transferred in its existing condition free from mortgages.

**§ 4 TRANSFER OF PREMISES**

( ) The Developer shall, free of charge, transfer to the Municipality part of the property comprising a building area of approximately 500 m<sup>2</sup> within the preserved building that is marked with an x on the map in Enclosure 2G. The premises shall be transferred in a clean and orderly condition in the form of a raw building frame ready for non-structural works and free from hazardous substances and contaminants.

A special bill of sale shall be drawn up for part of the property with premises.

**§ 5 EASEMENT**

The Developer shall, free of charge, grant an easement for the area for public pedestrian and cycle traffic within the area marked with an x on the map, Enclosure 2G. A special easement

LEGAL7193300V4

FINAL 2011-11-30

agreement shall be entered into between the parties. The agreement can also serve as an agreement for the establishment of an official easement.

The Developer shall also, free of charge, provide space for a pumping station in accordance with the detailed development plan. The area has been marked on Map Enclosure 2G. The provision can be made by means of easement, utility rights or 3D land parcelling according to the Municipality's wishes.

The Developer undertakes to transfer/lease land for transformer stations (E 1 areas) to network operators or to the Municipality free of charge.

§ 6 UTILITY LINE RIGHTS

The Municipality will apply for utility line rights in order to lay, maintain, renew and for the future retain public water supply pipes and sewers with ancillary fittings. The Developer will support any such application(s) made by the Municipality for properties covered by this Contract.

Location

The Municipality specifies preliminarily in its application an area for the utility line rights. The definitive location for the area will be determined during the course of future surveying activities.

Availability

The Municipality is granted access to the property in question for the purpose of visual inspection, maintenance and repair work and for the laying and relocation of utility lines and ancillary fittings.

Utility line works

The Municipality shall, in exercising its utility line rights, make sure that any damage to affected property is avoided and that the property concerned is not burdened to any greater extent than necessary. Once the utility line works have been completed, the Municipality shall reinstate the land and installations affected.

Prior to conducting maintenance works, etc. the Municipality shall within a reasonable period of time inform the owners of the property concerned as to the nature of planned measures.

The Municipality may in acute circumstances perform necessary measures without informing the property owner in advance. The Municipality shall as soon as possible inform the property owner as to what measures have been taken and of any need for follow-up measures.

Regulations

The Developer may not, within the area provided or transferred, without the written consent of the Municipality, drill, blast, excavate or in any other way change the existing ground level, construct buildings or facilities, plant trees and vegetation at a distance of less than XX m from a utility line, arrange stockpiles or otherwise carry out work that could cause damage to the utilities or otherwise significantly complicate exercise of the utility line rights.

The area allotted may in no other respect be used so that damage or inconvenience is caused

LEGAL/785050/4

*[Handwritten signatures]*

FINAL 2011-11-30

unnecessarily to the utility lines or so that the Municipality is obstructed in its laying works, inspection, maintenance, repair or conversion works.

Payment

No payment shall be made for the utility line rights.

**§ 7 COMMON FACILITIES**

Within the Developer's property Gustavsberg 1:52 there is at present a common facility for parking, etc., Gustavsberg ga:23. In conjunction with the implementation of the detailed development plan this facility shall be reviewed. The Developer undertakes to try and reach agreement with other participating properties on this review and to apply for such review from the land survey authorities. The Developer shall bear all costs for measures associated with the review unless the participating properties agree otherwise.

The performance of land transfers pursuant to § 3 assumes that the common facility in question has been reviewed so that it does not burden land that is to be transferred to the Municipality.

**§ 8 LAND PARCELLING**

The Municipality shall apply for and the Developer shall meet the costs of all land parcelling measures for the performance of land transfers between the Municipality and the Developer. The Developer applies and pays for all other land parcelling measures concerning the Developer's properties that are needed for the implementation of the new detailed development plan.

**§ 9 GROUND INVESTIGATION**

The long-term responsibility for ground contamination in the Gustavsberg area does not change as a result of a detailed development plan or development agreement. The ground that is transformed into developed land and communal site land shall meet stipulated requirements that are based on the land use according to the detailed development plan.

The Developer shall in his building permit application to the Municipality present the results of investigations conducted with respect to ground contamination and proposals for any measures taken in order to be able to use the development area in accordance with the conditions of the detailed development plan.

The Developer shall perform and pay for the post-treatment measures that need to be taken as a consequence of contamination in order to prevent, obstruct or counter the occurrence of damage or inconvenience to the detriment of public health or the environment, and so that it is possible to use the land in line with the conditions of the new detailed development plan.

**§ 10 EXISTING UTILITY LINES, EASEMENTS, ETC.**

It is the responsibility of the Developer to make sure in good time of the locations of existing utility lines in the Developer's properties and to find out about any relocation costs associated with the construction of new buildings. The Developer shall be responsible for securing and

LEGAL/783050V4

F  
M  
Ka

FINAL 2011-11-30

maintaining the function of existing utility lines throughout the construction period and paying for any relocation of utility lines and temporary works during the construction period as a consequence of new buildings within the development area.

The function of the existing water line from Farstaviken to the property Gustavsberg 1:316 et al. shall be retained and its alignment shall in its present or new location be secured by an easement or similar.

## § 11 GENERAL FACILITIES

### 11.1 Common facilities within Future Gustavsberg

According to the programme for Central Gustavsberg, certain municipal facilities shall be built within the area that is common for Future Gustavsberg. The facilities in question are presented in Enclosure 3.

The Municipality, which shall also own, and manage the facilities, undertakes to construct these facilities. The property owners within the programme area for Central Gustavsberg, to whom the Developer belongs, and who are granted building permits in new detailed development plans, shall pay for these measures by reimbursing the Municipality for their share of the cost for the construction of the facilities.

The Developer shall, for the purpose of the development area, for his share of these common costs, remunerate the Municipality with FIFTY-FIVE MILLION SWEDISH KRONOR (SEK 55 000 000). The payment shall be made once the detailed development plan has come into legal force by settlement against the purchase sum for the areas of land that the Municipality shall acquire in accordance with § 3, Stage D.

The Developer intends to sell land for the buildings in the development area. Remuneration as outlined above is calculated on the basis of sales revenue for building rights on the sale of completed site land including street costs of up to SEK 4 000 /m<sup>2</sup> GTA for up to 80 000 m<sup>2</sup> GTA. If the revenue exceeds SEK 4 000 /m<sup>2</sup> GTA, the above remuneration shall be adjusted upwards by 50% of the part by which the sales revenue exceeds SEK 4 000 /m<sup>2</sup> GTA.

Payment shall be made on receipt of invoice from the Municipality

### 11.2 Common facilities within the development area

Communal site land within the detailed development plan shall have a municipal principal. The Municipality is responsible for the design and construction of streets, pedestrian and cycle tracks, and parks within the development area. The Developer and other property owners within the development area shall, as reimbursement for street costs, pay for these facilities in relation to granted building rights in the new detailed development plan. The Developer shall reimburse the Municipality with 65 per cent of the costs for the construction of streets, etc. within the development area. For calculations of the basic data for street cost reimbursement as per this paragraph, a deduction shall first be made of the street cost reimbursements from the properties Gustavsberg 1:316 and Gustavsberg 1:307.

f

M  
Ha

FINAL 2011-11-30

Street cost reimbursement shall be paid no later than when the communal facilities have undergone final inspection and have been approved by the Municipality.

Payment shall be made on receipt of invoice from the Municipality

The construction of common facilities and payment of street cost reimbursement shall be staged and be coordinated with the Developers exploitation.

This does not apply to conversions and new developments of facilities within the development area that are adjusted in Clause 11.1.

## § 12 FACILITIES WITHIN DEVELOPED LAND

All facilities within develop land according to the new detailed development plan shall be constructed and paid for by the Developer with the exception of works within the u-area. The Developer is responsible for and will also pay for the connection of these facilities to communal site land. The Developer is responsible for ensuring that developed land is developed in accordance with plan conditions and plan specifications.

The Developer shall also construct and pay for facilities within the x-area on the Developer's property and subsequently transfer them to the Municipality. Planning and completion of the facilities shall be made in accordance with ABT 06, AMA Anlæggning 07, The Governmental Traffic Agency's regulations VGU and VVK Road and other regulations customary and applicable as well as regulations under the Municipality's Technical Guideline. The design regulations under section 15 shall apply. The municipality shall be given the opportunity to review the construction documents in good time prior to commencement of the works and to notified about and allowed to participate in project meetings.

The facilities are transferred to the municipality without compensation upon approved final inspection.

## § 13 WATER SUPPLY AND SEWERAGE FACILITIES AND STORMWATER

The Municipality is responsible for the construction of communal water and wastewater pipes for the connection of properties within the development area to the municipal water and wastewater system. The Municipality is also responsible for the extension of networks for dealing with storm water within the development area. For the balancing of storm water flows, a storage basin will be located centrally in Fabriksparken. The Municipality is the principal for storm water systems on public land, including the storm water basin.

Storm water shall be dealt with locally within the development area wherever this is possible with overflow into the municipal storm water network. The Developer undertakes to follow the Municipality's storm water policy in connection with development within developed land.

The developer shall pay the Municipality a water supply and sewerage fee based on the water supply and sewerage rates applying at any given time. The fee is to be reduced in relation to existing buildings..

## § 14 SITE ESTABLISHMENT PLAN, ETC.

f  
M  
HA



Construction work in the Fabriksstaden area will continue over a long period of time. The parties are agreed that it is important, when the area begins to be occupied, to as far as possible offer the residents a sound and finished living environment. Therefore, in good time before work starts in the development area on site establishment, the Developer shall, in cooperation with the Municipality, draw up plans for different construction stages (stage plans) including a site information plan for staged construction. The stage plans shall show how the construction work in the developed land is progressing and, among other aspects, show works areas, protective measures, transport routes, roads for motorised and pedestrian traffic, areas with building operations as well as completed areas. The plans shall also show protective measures for existing vegetation that is to be preserved. The plans shall be approved by the Municipality in writing before the site establishment work commences.

**§ 15 DESIGN PROVISIONS**

The parties undertake to abide by the design provisions that constitute part of the plan documents in conjunction with construction works in the development areas. According to the design provisions and the detailed development plan, housing properties may not be fenced in. See Enclosure 5

**§ 16 ENVIRONMENTAL PROGRAMME**

The Developer undertakes to ensure compliance with the environmental programme drawn up by the Municipality for planning and construction within Fabriksstaden, with the exception for the patrimonial high-rise building of the Sanitary Ceramic factory for which this may not be possible. The environmental programme is presented in Enclosure 6.

District heating is available within the development area and the Municipality recommends connection to the district heating network for environment-friendly heating purposes.

The planned development shall implemented in a climate-effective way. This means that energy use consumption shall be kept as low as possible. The Developer shall, according to the Municipality's environmental programme, during the design and construction of new housing units within the development area, ensure that the energy consumed by the buildings is at most 60 per cent of the current requirements for 2011 stipulated by BBR, with the above mentioned exception for the patrimonial building.

The Developer shall, within the new properties, provide space for waste recycling in different fractions.

**§ 17 STREET COSTS**

If the Developer has in all respects completed his undertakings in accordance with this Contract, including the payment of remuneration pursuant to § 11.2, the present and future owners of properties within the development area shall be assumed to have paid ongoing street cost payments for the property for the new detailed development plan in accordance with this Contract. This does not apply to payment for improvements to or the construction of new streets and other public places with associated facilities, which may need to be paid in the future.

**§ 18 PARKING**

LEGAL769320/4

FINAL 2011-11-30

The Developer undertakes to abide by the Municipality's parking norms during construction work in the development area. The parking norm for residential parking within Fabriksstaden is 0.8 parking places per apartment.

Residential parking, including visitors' parking, as outlined above, shall be arranged on developed land, preferably in the form of garage parking. In addition to these places, the Municipality will arrange for visitors' parking on street land.

#### § 19 BUILDING PERMIT CHARGES

The Developer shall, in conjunction with the granting of a building permit, pay a building permit fee in accordance with the Municipality's building permit charges. If the Developer has paid for his part of the cost for the detailed development planning of the development area, no planning fees will be charged.

#### § 20 CONNECTION FEES

All fees for the connection of water, wastewater, storm water, district heating, electricity and telecom, etc. shall be paid by the Developer in line with current rates at the time of connection or as otherwise agreed by the Developer and the relevant supplier.

#### § 21 TIME SCHEDULE / CONSTRUCTION SEQUENCE

Fabriksstaden will be constructed in stages. This Contract is based on a preliminary division into stages for the construction of new housing within the Developer's properties and for the construction of municipal public facilities in the development area. The division into stages is presented in Enclosure 7. The parties shall, no later than six (6) months before a stage is to be started, reach agreement on a more precise time schedule with respect to ground levelling, clearance, decontamination, design and the construction of housing units and municipal facilities for good coordination of these works.

The Developer undertakes not to start work on the construction of buildings in conflict with the appended preliminary time schedule or with any common time schedule drawn up at a later date as indicated above. The Parties are aware of that the time schedule may be postponed depending on when Villeroy & Boch Gustavsberg AB can sell the land to a developer.

#### § 22 DELAY INTEREST

If the Developer fails to make payments in accordance with this and associated agreements at the right time, delay interest is payable equivalent to an interest rate that exceeds the Swedish Central Bank reference rate valid at any given time by eight (8) percentage points.

#### § 23 CONTROL POINTS

In the event that control points are destroyed or have to be removed in connection with the development, the Developer is obliged to inform the Municipality immediately. The position of destroyed control points shall be marked on a paper map where the numbers and positions of the destroyed points are noted. All costs incurred by the Municipality for the provision of new control points shall be met by the Developer.

f

M  
Ha

FINAL 2011-11-30

#### § 24 SURETY

For performance of the Developer's undertakings pursuant to this Contract, the Developer shall provide a guarantee. The guarantee shall be provided in stages in an amount of FIFTEEN MILLION SWEDISH KRONOR (SEK 15 000 000) per stage. The guarantee shall be met by the Municipality retaining the difference between the Municipality's purchase price (SEK 70 000 000) for land acquisition as per § 4, Clause D and the Developer's remuneration for common facilities (SEK 55 000 000) as per § 10.1 until the developer's overall payment obligations in accordance with § 11.2 in this Contract have been fulfilled. The amount will be released together with accrued interest on the amount. The parties shall confer to seek reasonable interest on the bank account on which the security shall be deposited.

#### § 25 CONSULTATION

The Developer shall hold consultations with the Municipality on a continuous basis throughout the period from when the detailed development plan comes into force up until the time of completed development.

As regards queries to authorities, reference is made to the authority concerned.

#### § 26 PREVIOUS AGREEMENTS

This development contract replaces the previous Agreement entered into (dated 2009-10-07) and Planning Contract (approved by Värmdö Municipal Council on 2011-06-22) for the Developer's properties in the development area. The Municipality shall no later than two (2) months after a new detailed development plan has come into force, send a final invoice for work carried out in conjunction with the detailed development plan in accordance with Item 6 of the Planning Agreement.

#### § 27 TRANSFER

This Contract may not be transferred to any other party without the written consent of Värmdö Municipal.

In the event of a transfer of one of the properties that is covered by this Contract, the Developer shall oblige the new owner to observe the undertakings that rest with the Developer pursuant to this Contract so that the Contract will remain valid with respect to each new owner of the property in question. The Municipality is aware of that Villeroy & Boch Gustavsberg AB is not a developer and will not develop the land on its own. Therefore Villeroy & Boch Gustavsberg AB will have to sell the land to professional developers to realize the zoning plan, and that a transfer of this Contract will be required in relation to such divestments.

#### § 28 VALIDITY

This Contract shall only remain valid between the parties on condition that:

- Värmdö Municipal Council approves the Contract before 31 March 2012 through a decision that comes into legal force,
- The detailed development plan for Fabriksstaden, Gustavsberg 1:29 et al. is adopted by 31 March 2012 through a decision that comes into legal force

f  
M  
HA

If the Contract does not become valid, each party shall meet its own costs as per the Agreement and the Planning Contract between the parties as well as other costs.

§ 29 PRIORITY OF INTERPRETATION

This Contract has been translated into English. The parties are agreed that the Swedish version of the Contract has priority of interpretation over the English version. This means that the Swedish version shall be used in the application of the Contract and in connection with the settlement of any dispute that may arise in connection with the Contract and its provisions.

§ 30 SETTLEMENT OF DISPUTE

Any dispute regarding the interpretation and application of this Contract shall be settled by a general court in accordance with Swedish law and within the Municipality.

This Contract has been drawn up in two (2) identical copies, one for each party to the agreement.

Värmdö, 2012-01-09  
for the Municipality of Värmdö

*Lars-Erik Alversjö*

LARS-ERIK ALVERSJÖ

Witnessed by: *Stellan Folkesson*  
Stellan Folkesson  
Kommundirektör

*MoA*

MoA ÖHMAN

Värmdö, 30/11-11  
for Villeroy & Boch Gustavsberg AB

*Peter Larsson*  
PETER LARSSON

*Andreas Pfeiffer*  
Andreas Pfeiffer

.....

Witnessed by: .....

.....

.....

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 detaljplanearbetet 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 erlagga TREHUNDRATJUGOTVÅTUSEN (321 000) KRONOR.

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

### **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

