

INTENTIONSAVTAL MM AVSEENDE TAPPSUND 1:71 M FL

Mellan:

Ekerö kommun, org.nr 212000-0050, ("**Kommunen**");

ExNord Tappsund AB, org.nr 556993-3442, ("**ExNord**"); och

Nordium Products Sweden AB, org.nr 556541-8075, ("**Nordium**").

Kommunen, ExNord och Nordium benämns "**Part**" och gemensamt "**Parterna**".

BAKGRUND

- A. Kommunen driver en planprocess avseende ny detaljplan för Ekerö Strand, Tappsund 1:60 m.fl. (dnr. 2009.20.214), nedan "**Detaljplanen**". Planförslaget innebär att ett tidigare industriområde omvandlas till ett bostadsområde med drygt 460 lägenheter i flerfamiljshus samt med förskola och övriga verksamhetslokaler. Nästa steg i planprocessen är ett antagande av detaljplanen.
- B. Fastigheten Ekerö Tappsund 1:71, nedan "**Fastigheten**", ligger inom en mindre del av området för Detaljplanen. Området som berör Fastigheten ska enligt planförslaget utgöra bostäder, allmän platsmark och förskola. Idag bedrivs tillståndsgiven tillverkningsverksamhet på Fastigheten. Planförslaget innebär att markägoförhållandena ska regleras på sätt som är lämpligt för genomförandet av Detaljplanen.
- C. ExNord äger Fastigheten. Kommunen och ExNord önskar verka för en ändamålsenlig reglering av markägoförhållandena. Vidare önskar Kommunen och ExNord omvandla Fastigheten från industriområde till bostadsområde med flerfamiljshus.
- D. Nordium tillverkar hygieniska och kosmetiska produkter i förhyrda lokaler på Fastigheten. Nordiums verksamhet bedrivs enligt ett miljötillstånd där produktionen på grund av bl a luktspridning och transporter innebär begränsning för genomförandet av Detaljplanen.
- E. Parterna har mot denna bakgrund ingått detta intentionsavtal ("**Intentionsavtalet**").

1. MÅLSÄTTNING OCH PARTSVILJA

1.1 Parterna ska gemensamt verka för att

- (a) ta fram en förstudie avseende ny detaljplan för Fastigheten och för markområdet mellan Bryggavägen och Fastigheten (del av Ekerö Tappsund 1:1) enligt punkt 5.1.1 nedan.
- (b) ExNord överlåter till Kommunen del av Fastigheten i syfte att uppnå ändamålsenliga markägoförhållanden för genomförandet av Detaljplanen.

- (c) Kommunen överlåter till ExNord del av fastigheten Ekerö Tappsund 1:1 samt del av Tappsund 1:37, vilken tillsammans med del av Fastigheten enligt Detaljplanen medger byggrätter för bostäder om totalt 8.200 kvm BTA;
 - (d) Nordiums tillstånd enligt miljöbalken ska först reduceras för att sedan återkallas eller upphävas på sikt så att det inte medför att området för Detaljplanen på grund av luktspridning m.m. blir olämpligt för bostäder och förskola med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa och säkerhet samt att den lastbilstrafik som råder till och från Nordiums verksamhet inte blir olämpligt för bostäder och förskola med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa och säkerhet;
 - (e) Fastigheten utreds och planarbete påbörjas avseende omvandling av Fastigheten från industriområde till bostadsområde med flerfamiljshus i stadskvarter och övriga funktioner som kan utgöra ett tillskott för områdets ändamålsenliga användning, t ex förskola, äldreboende och inslag av lokaler. Detta utreds gemensamt av parterna i kommande förstudie.
 - (f) ExNord anvisas del markområdet mellan Bryggavägen och Fastigheten (del av Ekerö Tappsund 1:1), dels markområdet alldeles norr om Fastigheten vilken inte är del av Detaljplanen (del av Ekerö Tappsund 1:37) för exploatering enligt en ny detaljplan enligt punkt (e) ovan. Parterna är ense om att denna markanvisning gäller fram till tidpunkten enligt punkt (g).
 - (g) Nordium avflyttar från Fastigheten senast den 22 april 2025.
 - (h) Vidare är parterna ense om att ett exploateringsavtal skall träffas i samband med antagande av detaljplanen för fastigheten Tappsund 1:71 m fl.
- 1.2 Avsikten med detta Intentionsavtal är att ange ramen för Parternas fortsatta samarbete för att uppnå ovan nämnda mål. Målen preciseras nedan i detta Intentionsavtal. Det klargörs att detta Intentionsavtal endast uttrycker Parternas avsikter och är inte i någon del bindande för någon Part.
- 2. TIDPLAN**
- 2.1 Kommunen och ExNord ska omgående påbörja en förstudie avseende ny detaljplan för Fastigheten och för markområdena i punkt 1.1(f) ovan.
- 2.2 Kommunen och ExNord är ense om att ingå överenskommelse om fastighetsreglering respektive markanvisning enligt avsnitt 3 nedan, vilka överenskommelser ska vara villkorade av att Detaljplanen antas.
- 2.3 Nordium och Kommunen ska, samtidigt som överenskommelser om fastighetsreglering ingås i punkt 2.2 ovan samt efter att detta avtal godkänts av kommunfullmäktige, ingå civilrättsligt avtal där Nordium åtar sig att (i) omedelbart inte utnyttja mer än 2/3-delar av sitt miljötillstånd samt (ii) tillse att Nordiums miljötillstånd är upphävt eller återkallat i sin helhet senast 22 april 2025.

mt
Per

- 2.4 Målsättningen är att en ny detaljplan avseende Fastigheten och markområdet mellan Bryggavägen och Fastigheten (del av Ekerö Tappsund 1:1) ska kunna antas senast 31 december 2019. Genomförandetid ska vara upp till 10 år.

3. MARKBYTEN M.M.

- 3.1 Kommunen och ExNord har träffat bifogade avtal om fastighetsreglering och markbyten, bilaga 1.
- 3.2 De markområden som ska bytas eller anvisas enligt detta avsnitt 3 kan vara förorenade. Markområdena överförs i befintligt skick och det åligger övertagande Part att svara för eventuellt erforderlig sanering.

4. MILJÖTILLSTÅND OCH RESTPRODUKTHANTERING M.M.

- 4.1 Nordiums tillstånd enligt miljöbalken medger en produktion om 30 000 ton hygien- och kroppsvårdsprodukter per år. Tillståndet löper utan tidsbegränsning. Nordium ska planera för avveckling av sin verksamhet och tillse att detta återkallas, jfr 24 kap. 3 § första stycket 3 MB, eller ansöka om dess upphävande i enlighet med vad som anges i punkt 2.3.
- 4.2 Nordium är under tillstånd skyldigt att vidta erforderliga åtgärder med avseende på luktspridning och restprodukthantering för att säkerställa att området för Detaljplanen inte är eller blir olämpligt för bostäder och förskola med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa och säkerhet.

5. NY DETALJPLAN AVSEENDE FASTIGHETEN OCH DEL AV EKERÖ TAPPSUND 1:1

5.1 Omfattning

- 5.1.1 Fastigheten och markområdena i punkt 1.1(f) ovan utreds och planarbete påbörjas avseende omvandling av Fastigheten och nämnda del av Ekerö Tappsund 1:1 respektive 1:37 från nuvarande användningsområde till bostadsområde med flerfamiljshus i stadskvarter och övriga funktioner som kan utgöra ett tillskott för områdets ändamålsenliga användning, t ex förskola, äldreboende och inslag av lokaler. Detta utreds gemensamt av parterna i kommande förstudie.
- 5.1.2 Kommunen och ExNord är överens om att bilda en organisation för projektet med styrgrupp och projektgrupp. Vid arbetet med förstudien ska styrgruppen vid arbetet överenskomma om de närmare riktlinjerna avseende styrgruppens arbete och styrning. Kostnaden för att ta fram en förstudie ska bekostas med $\frac{3}{4}$ av ExNord och $\frac{1}{4}$ av Kommunen. Parterna står själva för sina interna kostnader.
- 5.1.3 Om förstudien visar att det finns förutsättningar att genomföra projektet ska Kommunen och ExNord omedelbart påbörja arbetet med att ta fram en ny detaljplan avseende Fastigheten och på markområdet mellan Bryggavägen och Fastigheten (del av Ekerö Tappsund 1:1).

MT
P

5.2 Huvudmannaskap för allmän plats

Kommunen ska enligt en eventuellt ny detaljplan för Fastigheten enligt ovan vara huvudman för allmän plats.

5.3 P-norm

ExNord och Kommunen ska utreda vilken parkeringsnorm som är lämplig vid en eventuell exploatering av Fastigheten enligt ovan, med beaktande av lämpliga parkeringsreducerande åtgärder.

5.4 Kostnadsfördelning m.m.

5.4.1 Plankostnadsavtal

Fördelningen av arbetsuppgifter och kostnader planarbete regleras i ett separat plankostnadsavtal mellan Kommunen och ExNord.

5.4.2 Exploateringsavtal

- (a) I samband med att Kommunen och ExNord antar Detaljplanen ska Kommunen och ExNord ingå ett exploateringsavtal som reglerar fördelning av kostnader och arbetsuppgifter m.m. mellan parterna avseende den mark som ingår i Detaljplanen för Tappsund 1:71 m fl.
- (b) I samband med att Kommunen antar ny detaljplan för Fastigheten enligt ovan ska Kommunen och ExNord ingå ett exploateringsavtal som reglerar fördelning av kostnader och arbetsuppgifter m.m. mellan parterna avseende nämnda nya detaljplan.

6. OMLOKALISERING AV FABRIKEN

- 6.1 Kommunen ska medverka till att försöka finna en omlokalisering av fabriken på Fastigheten inom Ekerö Kommun.

7. AVTALETS GILTIGHET

- 7.1 Detta avtal förutsätter för sin giltighet att Kommunfullmäktige i Ekerö godkänner detsamma senast 2016-12-31.

MT
Per

Detta Intentionsavtal har upprättats i tre likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Ekerö den _____ (undertecknas efter beslut i kommunfullmäktige)


EKERÖ KOMMUN

Namn:

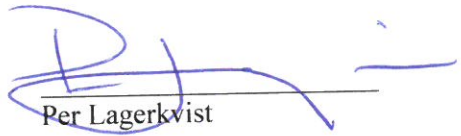
Namn:

Ekerö den 13 maj 2016

EXNORD TAPPSUND AB



Mounir Tajiou



Per Lagerkvist



Joakim Einarson

Ekerö den 13 maj 2016

NORDIUM PRODUCTS SWEDEN AB



Namn:

Namn:

BILAGOR:

1. Avtal om fastighetsreglering, markbyten

AVTAL OM FASTIGHETSREGLERING M.M.

Parter:

Ekerö kommun (org. nr 212000-0050), Box 205, 178 23 Ekerö, ägare av fastigheterna Ekerö Tappsund 1:1 och Ekerö Tappsund 1:37, nedan kallad **Kommunen**.

ExNord Tappsund AB (org. nr 556993-3442), c/o Exerton AB, ägare av fastigheten Ekerö Tappsund 1:71, nedan kallad **Bolaget**.

Verksamhets- Överlåtelse mm

§1 Information om verksamhetsöverlåtelse

Nordium Products Sweden AB (tidigare Oriflame Products Sweden AB) (nedan kallad Nordium) är ett kosmetikföretag som erbjuder skönhetsprodukter inom hudvård, makeup, doft & parfym, kroppsvård, hårvård, accessoarer mm. Nordium har bedrivit verksamhet under en längre tid inom fastigheten Tappsund 1:71. Verksamheten har nu övertagits av den lokala företagsledningen. Samtidigt har Exerton och Nordiums moderbolag Nordium Holding AB genom **Bolaget** gemensamt förvärvat fastigheten Tappsund 1:71 som Nordium förhyr. Till **Bolaget** är Exerton AB majoritetsägare.

Detaljplan

§2 Detaljplan Tappström

Denna överenskommelse omfattar förslag till detaljplan för del av Tappsund 1:60 m fl, dnr 2009.20.214 (Ekerö Strand) med tillhörande handlingar. Planförslaget medger att bostäder uppförs vid **Bolagets** verksamhet. Planområdet omfattar även delvis **Bolagets** fastighet. Planförslaget biläggs inte detta avtal medan Plankartan framgår av **bilaga 1**. Uppförande av bostäder kommer att ske över en längre tidsperiod.

Per MT

**Anpassnings-
Åtgärder mm:***§3 Varuangöring*

Parterna har gemensamt genomfört en utredning avseende **Bolagets** varuangöring från Tegelbruksvägen och anpassningsåtgärder i syfte att kunna genomföra planförslaget enligt §2.

Parterna är därvidlag ense om, att för att kunna genomföra bostadsprojektet Ekerö strand bör anpassningsåtgärder i form av bl a en omläggning av varuangöringen ske, så att lastbilstrafiken går söder om detaljplanen för Ekerö Strand och därmed i huvudsak undviker bostadsområdet. Parterna är ense om att **Bolaget** svarar för när omläggning av varuangöring ska ske, dock skall det ske senast två (2) år efter att detaljplan för Ekerö Strand enligt § 2 ovan har vunnit laga kraft.

Parterna är därvidlag ense om att **Bolaget** svarar och bekostar de anpassningsåtgärder som **Bolaget** anser nödvändiga för att **Bolagets** hyresgäst Nordium Products Sweden AB ska kunna bedriva sin verksamhet jämte *bostadsprojektet Ekerö Strand*.

**Överlåtelse/mark-
överföring***Överenskommelse om fastighetsreglering**§5 Överföring av mark:*

Parterna är därvidlag ense om för att genomföra bostadsprojektet (§2) och anpassningsåtgärder (§3) genomförs ett markbyte i syfte att reglera kvarstående frågor. Överföring av mark genomförs härmed som en fastighetsreglering mellan Parterna i enlighet med bifogade markregleringskarta, **bilaga 2** och vad som anges nedan i denna §5.

Till fastigheten Ekerö Tappsund 1:1 överförs den del av Ekerö Tappsund 1:71 som är framtida lokalgata utmed Tegelbruksvägen samt den del av Ekerö Tappsund 1:71 som är framtida allmän platsmark (inkl förskoletomt), markerade med "K" och snedstreckade blåa linjer på bifogad karta bilaga 2.

Till fastigheten Ekerö Tappsund 1:37 överförs den del av Ekerö Tappsund 1:71 som idag är parkeringsyta och som är markerad med "K" och blåa cirkelar på bifogad karta bilaga 2.

Till fastigheten Tappsund 1:71 överförs den del av Ekerö Tappsund 1:37 och Tappsund 1:1 som är framtida bostadskvarter

Per MT

(totalt 8200 kvm bostäder inklusive den bostadsdel som redan idag är del av Ekerö Tappsund 1:71) markerad med "E" och blått ruttmönster på bifogad karta bilaga 2.

Fastighetsbildningen skall genomföras som fastighetsreglering.

Parterna är ense om att svara för fastighetsbildningskostnaderna med hälften vardera. **Kommunen** ansöker om fastighetsbildningen.

Parterna är ense om att tåla de skäliga jämkningar av fastighetsgränserna som lantmäterimyndigheten finner nödvändiga i samband med fastighetsbildningsförrättningen utan att ersättningen för marköverföringen jämkas.

Genom undertecknande av detta avtal biträder **Bolaget** ansökan om fastighetsbildning för åtgärderna enligt ovan.

Ersättning/mellanavgift §6

Som ersättning för markbytena enligt detta avtal skall **Bolaget** utge 23 000 000 kronor till **Kommunen**, förutsatt att en lagakraftvunnen detaljplan för Ekerö strand enligt § 2 ovan innebär en byggrätt på fastigheten Ekerö Tappsund 1:71 (inklusive markområden som ska överföras till Ekerö Tappsund 1:71 enligt detta avtal) som uppgår till minst 8 200 m² BTA bostäder ovan mark.

Ersättningen skall utbetalas på tillträdesdagen enligt § 7 första stycket nedan. **Kommunen** fakturerar ersättningen.

När **Bolaget** har erlagt ersättningen för markbytet enligt detta avtal skall **Bolaget**, liksom annan ägare av fastigheten Ekerö Tappsund 1:71, anses fullgjort sin skyldighet att betala ersättning för anläggande av gator och andra allmänna platser och anordningar (gatukostnadsersättning) enligt plan- och bygglagen som föranleds av genomförandet av detaljplanen för Ekerö Strand. **Bolaget** ska betala bygglovsavgift och anslutningsavgifter men inte belastas med någon annan exploateringskostnad gentemot **Kommunen** för genomförandet av detaljplanen för Ekerö Strand.

Tillträdesdag

§7 Tillträde

Kommunen resp. **Bolaget** skall tillträda de överförda markområdena 1 månad efter att såväl (i) 2 år löpt från dagen då detaljplanen för Ekerö Strand vann laga kraft och (ii) fastighetsbildningsförrättningen har vunnit laga kraft.

Per M

För utbyggnad av Tegelbruksvägen (Området i väster mot Tegelbruksvägen, markerat med snedstreckade blå linjer), äger **Kommunen** rätt att förhandstillträda området ett år efter det att detaljplan för Ekerö Strand vunnit laga kraft.

Fastighetens skick

§8 Fastighetens skick

Kommunen är informerad om de överförda områdenas tidigare användning och förklarar sig godta dess skick.

**Nyttjanderätter/
Inteckning mm**

§9 Nyttjanderätter mm

Bolaget och **Kommunen** garanterar att de överförda markområdena på tillträdesdagen är fria från inteckningar.

Bolaget har genom ägandet av fastigheten Ekerö Tappsund 1:71 servitut för p-platser inom fastigheten Tappsund 1:37. Parterna Parterna är ense om att nyttjanderätt och servitutsavtal för p-platser inom fastigheten Tappsund 1:37 upphör vid tillträdestidpunkten. **Bolaget** äger därefter rätt, att vid behov, förhyra p-platser till på marknadsmässiga villkor i avvaktan på rivning och förändrad användning av aktuell fastighet.

Utgifter, inkomster

§10 Utgifter/inkomster

Skatter och övriga avgifter som belastar respektive markområde skall betalas av överlåtande part i den mån de avser och belöper på tiden intill tillträdesdagen, och av förvärvande part i vad de belöper på tiden från och med nämnda dag. Motsvarande skall gälla beträffande markområdenas avkastning.

Övrigt:

§11. 1. Parkering - personbilsparkering

Bolaget har parkering och nyttjanderätt delvis inom **Kommunens** fastighet. **Bolaget** äger rätt att utan kostnad nyttja dagens bef. p-platser på Ekerö Tappsund 1:71 och 1:37 till tillträdestidpunkten. Därefter äger **Bolaget** rätt att, vid behov, förhyra bef. p-platser, på marknadsmässiga villkor.

§11. 2. Giltighet

Detta avtals giltighet förutsätter att detaljplanen för Ekerö Strand vinner laga kraft.

Per MT

Detta avtal har upprättats i två exemplar varav parterna erhållit var sitt och ett exemplar inlämnats till lantmäteriet.

Ekerö den _____ (undertecknas efter beslut i kommunfullmäktige)

EKERÖ KOMMUN

Namn:

Namn:

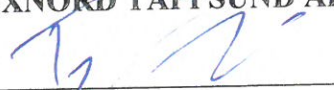
Bevittning

Ovanstående namnteckning bevitnas

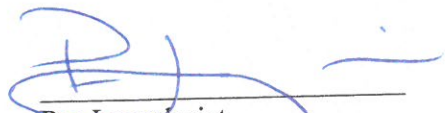
.....

Ekerö den 13 maj 2016

EXNORD TAPPSUND AB



Mounir Tajiou




Per Lagerkvist




Joakim Einarson

Bevittning

Ovanstående namnteckningar bevitnas


.....
Michaela Thomsson


.....
Asa Westerberg

Bilag 1



PLANENS SYFTSÄMÅL OCH BEGRÄNSNINGAR
 Syftet med denna plan är att reglera användningen av mark och byggnadsförhållanden i området.
ANVÄNDNING AV MARK OCH BYGGNAD
 Markens användning ska vara förenlig med planens syfte och bestämmelser.
BYGGNADENS UTSEENDE
 Byggnadens utseende ska vara förenligt med områdets karaktär.
BYGGNADENS HÖJD
 Byggnadens höjd ska inte överstiga 160 meter.
BYGGNADENS AVSTÅNDE
 Byggnadens avstånd till grannbebyggelse ska vara förenligt med planens bestämmelser.
BYGGNADENS YTA
 Byggnadens yta ska vara förenligt med planens bestämmelser.
BYGGNADENS FÄRRETT
 Byggnadens färrätt ska vara förenligt med planens bestämmelser.
BYGGNADENS FÖRSTÄLLNING
 Byggnadens förställning ska vara förenligt med planens bestämmelser.
BYGGNADENS FÖRSTÄLLNING
 Byggnadens förställning ska vara förenligt med planens bestämmelser.




STADENS PLANER
 Detaljplan för Ekerö strand (Tappsvund 160 m ft)
 I EKERÖ KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN
 UPPRISAD AV ARKITEKTEN
 AV STADENS PLANER
 OCH AVSTÄMNINGAR
 AV STADENS PLANER
 OCH AVSTÄMNINGAR

STADENS PLANER
 Detaljplan för Ekerö strand (Tappsvund 160 m ft)
 I EKERÖ KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN
 UPPRISAD AV ARKITEKTEN
 AV STADENS PLANER
 OCH AVSTÄMNINGAR
 AV STADENS PLANER
 OCH AVSTÄMNINGAR

Handwritten signature and initials in blue ink.

Bilaga 2

 E Mark som tillfaller Eksnord
K Mark som tillfaller Eksnord kommun



Kartens innehåll	
1:3000	Markens utformning och avgränsning
1:3000	Markens innehåll
1:3000	Markens användning
1:3000	Markens ägare
1:3000	Markens förhållande till andra kartor
1:3000	Markens förhållande till naturvård
1:3000	Markens förhållande till kulturminnen
1:3000	Markens förhållande till naturvetenskap
1:3000	Markens förhållande till teknisk utrustning
1:3000	Markens förhållande till andra kartor
1:3000	Markens förhållande till naturvård
1:3000	Markens förhållande till kulturminnen
1:3000	Markens förhållande till naturvetenskap
1:3000	Markens förhållande till teknisk utrustning



ter M E