

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.

20
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 förenade. 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).

oo
MT
P
ter

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.

20
M
P

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

Ekerö den 29 juni 2016 (undertecknas efter beslut i kommunfullmäktige)

EKERÖ KOMMUN

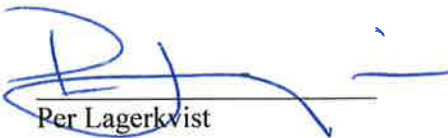

Namn: Jonas Orr 1061

Namn: _____

Ekerö den 13 maj 2016

EXNORD TAPPSUND AB

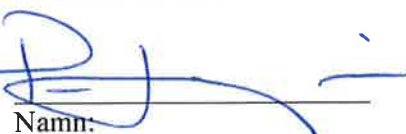

Mounir Tajiou


Per Lagerkvist


Joakim Einarson

Ekerö den 13 maj 2016

NORDIUM PRODUCTS SWEDEN AB


Namn: _____

Namn: _____

BILAGOR:

1. Avtal om fastighetsreglering, markbyten