

KONCEPT 2013-10-10 rev 40-202811-11/CH

Mellan Värmdö kommun, org nr 212000-0035, 134 81 Gustavsberg, ("**Kommunen**"), och KB Josefina Ö, org nr 969660-4991, c/o Fastighets AB Josefina, Box 31157, 400 32 Göteborg, ("**Bolaget**"), har träffats följande

ÖVERENSKOMMELSE

avseende överlåtelse av fastigheten Ösby 1:40 mm ("**Fastigheten**") i Gustavsberg här i kommunen.

§ 1. BAKGRUND

Bolaget äger fastigheten Ösby 1:40, vilken ligger i Gustavsbergs centrum och nyttjas för lokaler. Kommunen planerar en omvandling runt centrum vilket bl a innebär att del av Fastigheten kan komma läggas ut som allmän platsmark. Fastigheten har markerats på bilagd karta, **bilaga 1. I** Fastigheten ingår även del av byggnad, - vilken ligger inom del av fastigheten Ösby 1:1, Ösby 1:1 ägs av JM AB. (?)Bolaget avser att förvärva denna del genom fastighetsreglering och ansökan angående detta har lämnats in till fastighetsbildningsmyndigheten.

En ny detaljplan för området Fabriksstaden i Gustavsberg vann laga kraft 2013-07-25. Inom detta område ska Kommunen enligt exploateringsavtal förvärva mark för bostäder upplåtna med hyresrätt. Stena Fastigheter-koncernen ska enligt villkor i separat markanvisningsavtal, **bilaga 2** erhålla markanvisning för två kvarter benämnda A respektive B inom detta område. Område A omfattar byggrätt om 9 000 kvm BTA och område B omfattar byggrätt om 5 800 kvm BTA .

Syftet med detta avtal är att reglera principerna för framtida överlåtelse av Fastigheten till Kommunen.

§ 2. GILTIGHET

Detta avtal är giltigt mellan parterna endast under förutsättning att

- Värmdö kommunstyrelse godkänner detta avtalet senast 2014-01-31.
- Bolagets styrelse godkänner avtalet senast 2014-01-31

Om ovan angiven förutsättning inte uppfylls är detta avtal förfallet i sin helhet utan ersättningsskyldighet för någondera parten.

§ 3. ÖVERLÅTELSE

Bolaget ska till Kommunen överlåta Fastigheten för en överenskommen köpeskillning om (24 200 000) kronor. Eventuella överlåtelseersättningar eller andra kostnader för pågående fastighetsbildningsärende rörande fastighetsreglering av del av Ösby 1:1 till Ösby 1:40 ingår i köpeskillningen.

KONCEPT 2013-10-10 rev 10-202811-11/CH

Sedvanligt köpeavtal enligt § 6 ska träffas mellan parterna för genomförande av överlåtelsen.

§ 4. ÖVRIGA VILLKOR

Fastigheten ska överlåtas fri från penninginteckningar.

Bolaget garanterar att fastigheten inte är belastad med andra inteckningar, nyttjanderätter än hyresavtal för lokaler mm, servitut eller dylikt än de som framgår av bifogade utdrag ur fastighetsregistret, **bilaga 3. Hyresavtal??**

§ 5. SAMRÅD

Parterna ska innan tillträde till Fastigheten samråda rörande uppsägning och avtalsförlängning för gällande hyresavtal för att minimera Kommunens kostnader vid friställande av lokaler som krävs för genomförande av ny detaljplan. Bolaget förbinder sig att ej hyra ut lokaler inom Fastigheten utan att hyresgäst avsäger sig besittningsskydd.

§ 6. KÖPEAVTAL

Köpeavtal för Fastigheten ska undertecknas vid samma tidpunkt som köpeavtal för förvärv av markområde benämnt A, enligt bifogat markanvisningsavtal som träffats mellan parterna. Kommunens tillträde till Fastigheten ska ske vid samma tidpunkt som Bolaget tillträder markområde A.

§ 7. ANSLUTNINGSAVGIFTER

Bolaget garanterar att samtliga avgifter för anslutning fjärrvärme, el och tele etc. inom Fastigheten har betalats.

§ 8. MARKFÖRORENINGAR

Bolaget är ansvarigt för eventuella miljöskulder som kan belasta Fastigheten. Detta ska regleras närmare i köpeavtal enligt § 6. Innan köpeavtal tecknas ska Bolaget-Kommunen genomföra markundersökning-besiktning av byggnad inom Fastigheten som underlag för köpeavtal. Bolaget är ansvarig för eventuella åtgärder för markföroreningar för mindre känslig markanvändning inom Fastigheten upp till ett belopp om 150.000 kronor.

§ 9. AVTALETS UPPHÖRANDE

Detta avtal upphör att gälla i sin helhet, utan ersättningsskyldighet för någondera parten, om köpavtal enligt bifogat markanvisningsavtal för område A- inte tecknats senast {———}2014-04-30.

KONCEPT 2013-10-10 rev 40-202811-11/CH

§ 10. TVIST

Twist rörande tolkning eller tillämpning av detta avtal skall avgöras av svensk allmän domstol.

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

Värmdö den

För Värmdö kommun

För KB Josefine Ö gnm komplementären
Fastighets AB Josefine

.....

.....
Christel Armstrong Darvik

.....

.....
Claes-Göran Lyrhem

BILAGOR:

Bilaga 1 Fastigheten
Bilaga 2 Markanvisningsavtal
Bilaga 3 Fastighetsutdrag

Diarienummer

Mellan Värmdö kommun, org nr 212000-0035, 134 81 Gustavsberg, ("**Kommunen**"), och Stena Fastigheter Stockholm AB, org nr 556089-5889, Box 16144, 103 23 Stockholm, ("**Bolaget**"), har träffats följande

MARKANVISNINGSAVTAL

avseende överlåtelse och utbyggnad av två kvartersområden inom detaljplan för Fabriksstaden i Gustavsberg, Värmdö kommun.

§ 1. BAKGRUND

En ny detaljplan för fabriksområdet i Gustavsberg benämnd Fabriksstaden antogs av Värmdö kommunfullmäktige 2011-12-14 och beslutet vann laga kraft 2013-07-25. Detaljplanen innebär en omvandling av fabriksområdet till ett attraktivt bostadsområde av hög kvalitet omfattande totalt ca 1400 lägenheter i både om- och nybyggnad. Detaljplanen benämns nedan "**Detaljplanen**".

Kommunens ambition med utveckling av Centrala Gustavsberg är att skapa ett attraktivt sammanhållet bostads- och arbetsplatsområde med hög kvalitet i Stockholmsregionen. Området skall också inrymma service och verksamheter.

Syftet med detta avtal är att reglera förutsättningarna för överlåtelse och utbyggnad av två bostadskvarter inom Detaljplanen.

§ 2. GILTIGHET

Detta avtal är giltigt mellan parterna endast under förutsättning att

- Värmdö kommunstyrelse godkänner ~~det samma~~ avtalet senast 2014-01-31.
- Bolagets styrelse godkänner ~~det samma~~ avtalet senast 2014-01-31

Om ovan angiven förutsättning inte uppfylls är detta avtal förfallet i sin helhet utan ersättningsskyldighet för någondera parten.

§ 3. MARKOMRÅDEN

Detta avtal omfattar två markområden inom Detaljplanen, vilka har markerats med **A** respektive **B** på bifogat utdrag av plankartan, **bilaga 1 respektive 2**. Område A ("**Område A**") utgör del av fastigheterna Gustavsberg 1:64, 1:315 och 1:317 och ska förvärfas av Kommunen från Landvik & Dahl Fastighets AB enligt exploateringsavtal. Området är planlagt för bostäder med en byggrätt om 9 000 kvm bruttoarea (BTA)

Område B ("**Område B**") omfattar del av fastigheten Gustavsberg 1:52 och ska förvärfas av Kommunen från Villeroy & Boch Gustavsberg AB enligt exploateringsavtal. Området är planlagt för bostäder med en byggrätt om 5 800 kvm BTA.

§ 4. MARKÖVERLÅTELSE

Parterna är ense om att Kommunen till Bolaget skall överlåta Område A. Parterna ska gemensamt verka för att Bolaget inom området kan uppföra bostadsbebyggelse för hyresrätt om ca 110 lägenheter. Ersättning för överlåtelsen av Område A skall beräknas efter 3 500 kr/kvm ljus BTA byggrätt enligt Detaljplanen. Överlåtelsen ska avse färdig tomtmark för bebyggelse inklusive gatukostnadsersättning.

Område A skall överlåtas fri från markföreningar så att området kan nyttjas enligt Detaljplanens bestämmelser. Parterna kan överenskomma om nedsättning av köpeskilling med hänsyn till markföreningar. Område A skall vidare överlåtas fritt från penninginteckningar, servitut och andra belastningar eller rättigheter.

Särskilt köpeavtal ska träffas mellan parterna för marköverlåtelsen, se § 20. Bolaget har rätt att sätta annat bolag inom Stena Fastigheter-koncernen som köpare i sitt ställe.

§ 5. TOMTRÄTTSUPPLÅTELSE

Kommunen skall till Bolaget upplåta Område B med tomträtt. Syftet med upplåtelsen är att Bolaget inom området skall uppföra bostadsbebyggelse för hyresrätt om ca 750 lägenheter. I tomträttsavtal skall avgälden för fri upplåtelseform ~~bostadsrätt~~ beräknas efter 170 kr/kvm ljus BTA. Tomträttsavgälden skall i sidoavtal sättas ned till 90 kr/kvm ljus BTA så länge bostäderna upplåts med hyresrätt.

Tomträttsavtal skall träffas mellan parterna enligt § 20. Bolaget har rätt att sätta annat bolag inom Stena Fastigheter-koncernen som tomträttshavare i sitt ställe.

§ 6. FASTIGHETSBILDNING

Kommunen skall ansöka om och bekosta de fastighetsbildningsåtgärder som erfordras för genomförande av överlåtelsen respektive upplåtelsen enligt § 4 och § 5 ovan.

Bolaget skall på egen bekostnad medverka till inrättande av sådana servitut, ledningsrätter, gemensamhetsanläggningar etc som kan krävas enligt Detaljplanen avseende markområdena för genomförande av Detaljplanen och säkerställande av lämplig fastighetsindelning.

§ 7. ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmänna anläggningar inom detaljplaneområdet såsom lokalgator, parker etc. Markområdenas andel av kostnaderna för dessa anläggningar ingår i köpeskilling respektive tomträttsavgäld enligt § 4 och § 5.

§ 8. KVARTERSANLÄGGNINGAR

Samtliga byggnader och anläggningar inom kvartersmark, inom Område A respektive B, enligt Detaljplanen utförs och bekostas av Bolaget. Bolaget ansvarar för och bekostar även

anslutning av dessa byggnader och anläggningar till allmän platsmark, exempelvis åtgärder vid entréer och infart till respektive område. Bolaget ansvarar för att nämnda kvartersmark bebyggs i enlighet med planbestämmelser och planbeskrivning.

§ 9. VA-ANLÄGGNINGAR OCH DAGVATTEN

Kommunen ansvarar för utbyggnaden av allmänna vatten- och spillvattenledningar för anslutning av fastigheter inom planområdet till det allmänna VA-systemet. Kommunen ansvarar även för utbyggnad av nät för omhändertagande av dagvatten inom planområdet. För utjämning av dagvattenflöde kommer ett magasin anläggas centralt i Fabriksparken. Kommunen ska vara huvudman för dagvattensystem inklusive dagvattenmagasinet.

Dagvatten ska omhändertas lokalt inom kvartersmark där så är möjligt med bräddning till kommunalt dagvattennät. Bolaget förbinder sig att följa Kommunens dagvattenpolicy vid utbyggnad inom kvartersmark.

Bolaget ska till kommunen erlägga va-anläggningsavgift enligt vid varje tidpunkt gällande va-taxa.

§ 10. GATUKOSTNADER

I överlåtelsen och tomträttsupplåtelsen enligt § 4 och § 5 ingår på respektive markområde belöpande gatukostnadsersättning enligt Detaljplanen. Detta gäller inte ersättning för förbättring eller nyanläggning av gata och annan allmän plats med tillhörande anordningar i anslutning till Område A, som kan komma att krävas i framtiden efter det att Detaljplanen genomförts.

§ 11. BYGGLOVSAVGIFT

Bolaget skall i samband med att bygglov erhålles erlägga bygglovavgift enligt Kommunens bygglovtaxa. Planavgift enligt bygglovtaxa skall inte utgå.

§ 12. ANSLUTNINGSAVGIFTER

Samtliga avgifter för anslutning av vatten, avlopp, dagvatten, fjärrvärme, el och tele etc för markområdena skall betalas av Bolaget enligt gällande taxa vid anslutningstillfället.

§ 13. GESTALTNINGSANVISNINGAR

Parterna förbinder sig att följa de gestaltningsanvisningar som utgör del av planhandlingarna i samband med utbyggnad inom områdena, **bilaga 3**. Enligt gestaltningsanvisningar och Detaljplanen får bostadsgårdar inte stängslas in.

Parterna är ense om att Bolaget ska för utbyggnad av respektive kvarter välja arkitekt i samråd med Kommunen. Bolaget ska genomföra parallella skisser för kvarteren med minst två

arkitektkontor för val av arkitekt. De parallella uppdragen ska bl a belysa gestaltning, flexibilitet för lägenheter samt lägenhetsfördelning.

§ 14. MILJÖPROGRAM

Bolaget förbinder sig att följa av Kommunen upprättat miljöprogram för planering och utbyggnad inom Fabriksstaden. Miljöprogrammet redovisas i **bilaga 4**.

Fjärrvärme finns inom planområdet och Kommunen rekommenderar anslutning till fjärrvärmenätet för miljövänlig uppvärmning.

Den planerade bebyggelsen ska utföras klimateffektiv. Detta innebär att energianvändningen ska hållas så låg som möjlig. Bolaget ska vid projektering och utbyggnad av nya bostäder inom Område A och B säkerställa att byggnadernas energianvändning ska vara högst 66 Kwh/kvm Atemp.

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

§ 15. PARKERING

Bolaget förbinder sig att följa kommunens parkeringsnorm vid utbyggnad inom markområdena. Parkeringsnorm för boendeparkering inom Fabriksstaden är 8 parkeringsplatser per 1 000 kvm BTA. För Område B ska parkering ske inom gemensamt garage i källarvåning i dels gamla fabriken och dels inom intilliggande kvarter. Bolaget förbinder sig att delta i sådan gemensamhetsanläggning eller motsvarande för att säkerställa parkeringsbehovet för Område B. Kostnaderna för gemensamhetsanläggningen ska fördelas enligt överenskommelse medlemmarna emellan (alteller enligt förrättningsbeslut). Parterna kan även överenskomma om annan lösning för uppfyllande av parkeringsnormen. Parterna ska aktivt verka för att parkeringsplatser utnyttjas på ett effektivt sätt.

§ 16. ETABLERINGSPLAN

Utbyggnad inom området Fabriksstaden kommer att pågå under en lång tidsperiod. Parterna är ense om att det är viktigt att vid inflyttning så långt som möjligt erbjuda boende en god färdig boendemiljö. I god tid innan exploateringsarbeten påbörjas inom kvartersmark ska Bolaget därför upprätta skedesplaner inklusive etableringsplan för etappvis utbyggnad. Skedesplaner ska redovisa hur utbyggnaden inom kvartersmark fortskrider och bland annat visa etablering, skyddsåtgärder, transportvägar, vägar för kör- och gångtrafik, områden med byggverksamhet samt färdigställda ytor. Planerna ska skriftligen godkännas av Kommunen innan utbyggnaden påbörjas. Har Kommunen, utan godtagbart skäl, underlåtit att skriftligen godkänna en plan inom tre veckor efter att den kommit Kommunen tillhanda får utbyggnaden påbörjas utan sådant godkännande.

§ 17. KOMMUNIKATIONSRÅD

För information och marknadsföring av ~~Framtidens centrala~~ Gustavsberg har ett kommunikationsråd inrättats. Rådet leds av Kommunen med medverkan från fastighetsägare, exploatörer m fl inom centrala Gustavsberg. Bolaget förbinder sig att delta i kommunikationsrådets arbete och i gemensam marknadsföring samt vid eget marknadsföringsarbete relatera till kommunikation för ~~Framtidens centrala~~ Gustavsberg. Bolaget ska i detta arbete stå för kostnader för egen tid och del av gemensam informationsskyldighet för Fabriksstaden.

§ 18. TIDSPLAN / UTBYGGNADSORDNING

Preliminär tidsplan för utbyggnad av nya bostäder inom markområdena samt utbyggnad av kommunala allmänna anläggningar inom detaljplaneområdet redovisas i **bilaga 5**. Parterna förbinder sig att planera för utbyggnad enligt denna tidsplan och att samordna utbyggnad av bostäder och allmänna anläggningar för att åstadkomma en effektiv utbyggnadsprocess.

§ 19. KÖPE- OCH TOMTRÄTTSAVTAL

Parterna skall efter det att Kommunen har förvärvat Område A träffa köpeavtal avseende överlåtelse av området enligt § 4. Om Kommunen förvärvar området genom förvärv av ett bolag skall även Bolagets förvärv ske genom förvärv av bolag. Om Kommunen med anledning av detta erhåller rabatt på köpeskillingen jämfört med köpeskillning enligt § 4 skall Bolaget erhålla samma rabatt.

Tomträttsupplåtelse av Område B enligt § 5 skall ske i samband med Bolagets tillträde till området enligt tidsplan. Upplåtelsen ska avse en första upplåtelseperiod om 60 år och de följande om 40 år. Avgäldsregleringsperioderna skall vara 10 år. I övrigt skall avtalet innehålla sedvanliga villkor.

Det är parternas avsikt att köpeavtalet för Område A ska undertecknas inom två månader efter det att Värmdö ~~kommunfullmäktige-kommunstyrelse~~ har godkänt innehållet i detta avtal i enlighet med § 2 ovan. Tomträttsavtal för Område B ska träffas senast tre månader innan, -och med upplåtelsestartpunkt, när Bolaget ska tillträda Område B för exploateringsarbeten. Bolaget har rätt att i respektive avtal sätta annat bolag inom Stena Fastigheter-koncernen i sitt ställe.

KOMMENTAR: Hur stort är det skattemässiga restvärdet vid en eventuell bolagsaffär?

§ 20. VILLKOR

Detta avtal förutsätter att Kommunen förvärvar respektive område. Om nämnda förvärv inte kan genomföras upphör detta avtal att gälla utan ersättningsskyldighet för någondera parten.

Detta avtal förutsätter vidare att Kommunen kan förvärva fastigheten Ösby 1:40 i Gustavsbergs centrum. Om överenskommelse om sådant förvärv inte kan träffas faller detta avtal utan ersättningsskyldighet för någondera parten.

§ 21. EXKLUSIVITET

Parterna förbinder sig att inte, så länge detta avtal är gällande mellan parterna, initiera eller inleda diskussioner eller förhandlingar med tredje man avseende Område A och/eller B utöver vad som framgår av detta avtal.

§ 22. ÖVERLÅTELSE

Detta avtal får inte överlåtas på annan utan skriftligt godkännande av Värmdö kommunstyrelse. Bolaget har dock rätt att överlåta avtalet till annat bolag inom Stena-koncernen utan sådant godkännande.

Vid överlåtelse av fastighet eller del därav som omfattas av detta avtal skall Bolaget förbinda den nye ägaren att iaktta vad som åvilar Bolaget enligt detta avtal, så att detta blir gällande mot varje kommande ägare av fastigheterna.

§ 23. TVIST

Tvist rörande tolkning eller tillämpning av detta avtal skall avgöras av svensk allmän domstol.

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

Gustavsberg den
Värmdö kommun

Stena Fastigheter Stockholm AB

.....

.....

Nils Pers

.....

.....

Christel Armstrong Darvik

Bevittnas

Bevittnas

.....

.....

.....

.....

BILAGOR

- 1 Område A
- 2 Område B
- 3 Gestaltningsanvisningar
- 4 Miljöprogram
- 5 Tidsplan