



Handläggare
Moa Öhrman
Kansli- och utvecklingsavdelningen

Diarienummer

Godkännande av markanvisningsavtal avseende överlåtelse och utbyggnad i Porslinskvarteren, Tomt B

Förslag till beslut

Markanvisningsavtalet mellan Värmdö kommun och Fastighets AB Josefina avseende överlåtelse och utbyggnad inom del av Gustavsberg 1:52 godkänns.

Beslutsnivå

Kommunfullmäktige

Sammanfattning

Utbyggnaden av Porslinskvarteren (detaljplan för Fabriksstaden) har påbörjats. Inom området ska kommunen förvärva mark för bostäder vilka ska upplåtas med hyresrätt. Fastighets AB Josefina, som är en del av Stena sfären, ska enligt förslag till markanvisningsavtal erhålla markanvisning för ett kvarter inom detta område, under förutsättning att kommunen kan förvärva Stena sfärens fastighet i Gustavsbergs Centrum.

Kommunens ambition med utvecklingen av Gustavsberg är att skapa ett attraktivt sammanhållet bostads- och arbetsplatsområde med hög kvalitet i Stockholmsregionen. Området skall också inrymma service och verksamheter. Detaljplanen för Fabriksstaden innebär en omvandling av fabriksområdet till ett attraktivt bostadsområde av hög kvalitet omfattande totalt ca 1400 lägenheter i både om- och nybyggnad. Genom förvärv av totalt fem kvarter inom detaljplaneområdet kan kommunen styra så att 20 procent av de tillkommande bostäderna i området ska utgöras av hyresrätter, enligt tidigare beslut. Kommunen avser inte att bygga dessa själva. Markanvisningsavtalet för tomt B, del av Gustavsberg 1:52, omfattar ett kvarter i den norra delen. Bolaget har för avsikt att bygga hyresrätter. Kommunen ska upplåta Område B med tomträtt till Fastighets Josefina AB.



Ärendebeskrivning

Detaljplanen för Fabriksstaden vann laga kraft 2013-07-25. I och med detta går projektet in i en genomförandefas och utbyggnaden av bostäder och anläggningar har påbörjats. Exploateringsavtal och ramavtal mellan kommunen och Villeroy & Boch Gustavsbergs AB reglerar förutsättningarna för kommunens förvärv av det kvarter i den norra delen av området som avses anvisas till Stena-sfären genom detta markanvisningsavtal (Område B). Genom förslag till markanvisningsavtal mellan kommunen och Fastighets AB Josefina regleras tomträttsavgälden och hur bolaget tillsammans med kommunen avser att gemensamt verka för utbyggnaden av området. Stena sfären avser att uppföra ca 80 hyreslägenheter inom kvarteret som omfattar byggrätt om 5 800 kvm BTA. Tomträttsavgälden ska beräknas till 170 kr/kvm ljus BTA. I sidoavtal ska avgälden sättas ned till 90 kr/kvm ljus BTA så länge bostäderna upplåts med hyresrätt. Avtalet med Fastighets AB Josefina är också villkorat av att kommunen kan förvärva fastigheten från Villeroy & Boch Gustavsbergs AB.

Tomträttsavgälden beräknas utifrån den kostnad kommunen har för att förvärva tomten. Markområdets andel av kostnader för gemensamma och allmänna anläggningar ingår i tomträttsavgälden. Kommunen ansvarar för utbyggnaden av anläggningarna.

Kommunen förvärvar kvarteret för att säkra att det ska finnas hyresrätter i Bolaget föreslås också erhålla markanvisning för ytterligare ett kvarter för hyresrätter i den södra delen för att kunna uppnå en bra förvaltningsenhet. Markanvisning för detta kvarter hanteras i separat avtal.

Ekonomiska konsekvenser

Tomträttsavgälden beräknas efter 170 kr/kvm ljus BTA för område B vilket motsvarar marknadsvärdet. Så länge bostäderna upplåts med hyresrätt sätts avgälden ner och beräknas ge en årlig intäkt till kommunen på 522 000 kr.

Konsekvenser för miljön

Bolaget förbinder sig genom markanvisningsavtalet att följa upprättat miljöprogram för Gustavsberg där bland annat krav ställs på att byggnadernas energianvändning ska vara högst 66 Kwh/kvm.

Konsekvenser för medborgarna

Överlåtelsen innebär att hyresbostäder kan byggas vilket är en tillgång för medborgarna.

Bedömning

Anvisningen avseende 80 hyresrätter ger goda möjligheter att utveckla de i enighet med intentionerna om en variationsrik miljö vad gäller såväl gestaltning som upplåtelseform. Genom anvisningen kan utbyggnaden av hyresrätter i området påbörjas i ett tidigt skede och samordnas med närliggande bebyggelse och utbyggnad av infrastruktur. Totalt föreslås bolaget anvisas mark för 200 nya hyresrätter i området vilket också anses utgöra en lämplig förvaltningsenhet. Det kan bidra till god service till hyresgästerna. Avtalet reglerar även kommunens och bolagets gemensamma arbete vad gäller såväl projektering som vid

själva utbyggnaden. Genom anvisningen ges även möjlighet för kommunen att förvärva fastigheten i centrum, vilket är strategiskt med utgångspunkt i det arbete som pågår för att utveckla Gustavsberg.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom Gustavsbergsprojektet.

Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Biläggs/Biläggs ej
1.	Markanvisningsavtal, med bilagor	Biläggs (avtalsbilaga 3 och 4 biläggs ej)



Stellan Folkesson
Kommundirektör



Maria Larsson Årne
Kansli- och utvecklingschef

Mellan Värmdö kommun, org nr 212000-0035, 134 81 Gustavsberg, ("**Kommunen**"), och Fastighets AB Josefina, org nr 556038-0528, Box 31157, 400 32 Göteborg, ("**Bolaget**"), har träffats följande

MARKANVISNINGSAVTAL

avseende upplåtelse och utbyggnad av kvartersområde 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 ett bostadskvarter i norra delen av Detaljplanens område.

§ 2. GILTIGHET

Detta avtal är giltigt mellan parterna endast under förutsättning att

- Värmdö kommunstyrelse godkänner avtalet senast 2014-05-31.
- Bolagets styrelse godkänner avtalet senast 2014-05-31

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

§ 3. MARKOMRÅDE

Detta avtal omfattar ett markområde inom Detaljplanen, vilket har markerats med **B** på bifogat utdrag av plankartan, **bilaga 1**.

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

Bolaget är medvetet om att Kommunens avsikt med förvärv av **Område B** från Villeroy & Boch Gustavsbergs AB är att skapa hyresrätter inom detaljplaneområdet.

Kommunen är medveten om att det är Bolagets avsikt att skapa hyresrätter inom Område B, under förutsättning att detta är marknadsmässigt försvarbart.

§ 4. 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 80 lägenheter. I tomträttsavtal skall avgälden för fri upplåtelseform beräknas efter 170 kr/kvm ljus BTA. Tomträttsavgälden skall i sidosavtal sättas ned till 90 kr/kvm ljus BTA så länge bostäderna upplåts med hyresrätt.

Tomträttsavtal skall träffas mellan parterna enligt § 18. Tomträttsupplåtelsen skall inledningsvis vara avgäldsfri.

§ 5. FASTIGHETSBILDNING

Kommunen skall, utan kostnad för Bolaget, ansöka om de fastighetsbildningsåtgärder som erfordras för genomförande av upplåtelsen enligt § 4 ovan.

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

§ 6. ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

Kommunen ansvarar för utbyggnad av gemensamma allmänna anläggningar i centrala Gustavsberg samt allmänna anläggningar inom detaljplaneområdet såsom huvudgator, lokalgator, parker etc. Markområdets andel av kostnaderna för dessa allmänna anläggningar ingår i tomträttsavgäld avseende Område B.

Enligt programmet för Centrala Gustavsberg skall vissa kommunala anläggningar utföras i området som är gemensamma för hela projektet Centrala Gustavsberg. De aktuella anläggningarna redovisas i **bilaga 2**.

§ 7. KVARTERSANLÄGGNINGAR

Samtliga byggnader och anläggningar inom kvartersmark, inom Område 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.

§ 8. VA-ANLÄGGNINGAR OCH DAGVATTEN

Kommunen ansvarar för utbyggnaden av allmänna vatten- och spillvattenledningar för anslutning av fastigheter inom planområdet till det allmänna VA-nätet. 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 skall vara huvudman för dagvattensystem inklusive dagvattenmagasinet.

Dagvatten skall 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 skall till Kommunen erlægga va-anläggningsavgift enligt vid varje tidpunkt gällande va-taxa.

§ 9. GATUKOSTNADER

I tomträttsupplåtelsen enligt § 4 ingår på kvarteret belöpande gatukostnadsersättning enligt Detaljplanen.

§ 10. BYGGLOVSAVGIFT

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

§ 11. ANSLUTNINGSAVGIFTER

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

§ 12. 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 för utbyggnad inom Område B skall välja arkitekt i samråd med Kommunen. Vid projektering skall bl a gestaltning, flexibilitet för lägenheter samt lägenhetsfördelning belysas.

§ 13. MILJÖPROGRAM

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

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

Den planerade bebyggelsen skall utföras klimateffektiv. Detta innebär att energianvändningen skall hållas så låg som möjlig. Bolaget skall vid projektering och utbyggnad av nya bostäder

inom Område B säkerställa att byggnadernas energianvändning skall vara högst 66 Kwh/kvm Atemp.

Bolaget skall inom Område B anordna utrymme för avfallsåtervinning i olika fraktioner.

§ 14. 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 kan 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 skall fördelas enligt överenskommelse medlemmarna emellan eller enligt förrättningsbeslut. Parterna kan även överenskomma om annan lösning för uppfyllande av parkeringsnormen. Parterna skall aktivt verka för att parkeringsplatser utnyttjas på ett effektivt sätt.

§ 15. 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 skall Bolaget därför upprätta skedesplaner inklusive etableringsplan för etappvis utbyggnad. Skedesplaner skall 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 skall 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.

§ 16. KOMMUNIKATIONSRÅD

För information och marknadsföring av centrala Gustavsberg har ett kommunikationsråd inrättats. Rådet leds av Kommunen med medverkan från fastighetsägare, exploitörer 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 centrala Gustavsberg. Bolaget skall i detta arbete stå för kostnader för egen tid och del av gemensam informationsskyld för utbyggnad inom Centrala Gustavsberg.

§ 17. TIDSPLAN/UTBYGGNADSORDNING

Preliminär tidsplan för utbyggnad av nya bostäder inom markområdet 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.

§ 18. TOMTRÄTTSAVTAL

Tomträttsavtal avseende Område B enligt § 4 skall tecknas i samband med att Bolaget tillträder fastigheten Gustavsberg 1:315 i Detaljplanens södra del benämnt Område A enligt separat träffat markanvisningsavtal med följande köpeavtal, dock senast 2014-12-31. Upplåtelsen skall avse en första upplåtelseperiod om 60 år och de följande om 40 år. Avgäldsregleringsperioderna skall vara 10 år. Avgälden skall nedsättas till Noll (0) kronor från upplåtelsedagen fram till då bygglov beviljats på Område B, dock längst till 18 månader från upplåtelsedagen. I övrigt skall avtalet innehålla sedvanliga villkor.

Bolaget har rätt att i tomträttsavtal sätta annat bolag inom Josefina-koncernen i sitt ställe.

§ 19. VILLKOR

Detta avtal förutsätter att Kommunen förvärvar Område B. 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.

§ 20. 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 B utöver vad som framgår av detta avtal.

§ 21. 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 Josefina- eller Stena-koncernen utan sådant godkännande.

Vid överlåtelse av tomträtt som omfattas av detta avtal skall Bolaget förbinda den nye tomt-rättshavaren att iaktta vad som åvilar Bolaget enligt detta avtal, så att detta blir gällande mot varje kommande tomträttshavare.

§ 22. 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

.....

.....

Bevittnas

.....

.....

Fastighets AB Josefina

.....

Claes-Göran Lyrhem

.....

Christel Armstrong Darvik

Bevittnas

.....

.....

BILAGOR

- 1 Karta över Område B
- 2 Gemensamma anläggningar inom Centrala Gustavsberg
- 3 Gestaltningsanvisningar
- 4 Miljöprogram
- 5 Tidsplan

1:246

Markområde B vilket ska upplåtas till Bolaget

Gemensamma anläggningar inom centrala Gustavsberg

Gator och belysning

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

Trafikplatser

4 stycken cirkulationsplatser

Gång- och cykelvägar

Gc-väg norr om Farstaviken
Gc-väg till Munkmora

Flyttning bef ledningar

Park och torg

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

Marklösen och fastighetsbildning

Markföroreningar

Arkeologi

Projektledning, planering och genomförande

Dat: 2013-10-16 REVIDERAD: 2014-02-27

Aktivitet	2013	2014	2015	2016	2017	2018
	kvt 1	kvt 2	kvt 3	kvt 4	kvt 1	kvt 2
Detaljplan Detailplan Fabriksskolan Laga kraft		Anlagen KF 2014-12-14 ☆				
Bostäder Område A Tillträde						
Projektering (bygglov)						
Utbyggnad						
Inflyttning (ca 110 lgh)						
Område B						
Upplätsedag						
Projektivering						
Utbyggnad						
Inflyttning (ca 80 lgh)						
Avtal						
Markanvisningsavtal						
Köpeavtal område A						
Tomträttsavtal område B						
Kommunen köper område A o B						
Område A köpeavtal						
Område B köpeavtal						
Allmänna anläggningar						
Etappl 1 (Södra delen)						
Projektering						
Upphandling						
Utbyggnad						
Etappl 2 (Norra delen)						
Projektering						
Upphandling						
Utbyggnad						

