

Dnr 12KS/0400

Kommunstyrelsens fastighetsutskott 2012-10-25 § 24

Del av Brunn 1:1, "Vargbacken", avtal avseende planläggning m.m.

Fastighetsutskottets förslag

Godkänna avtalsförslag daterat 2012-10-03.

Beslutsnivå

KS

Ärendebeskrivning

Avtalsförslaget avser planläggning m.m. av planerat seniorboende på Ingarö, "Vargbacken", del av fastigheten Brunn 1:1 m.fl. Framtaget avtalsförslag föreslås tecknas mellan Värmdö kommun, Seniorboende Ingarö kooperativ hyresrättsförening (ISB) och Alliance Fastighetsutveckling AB. Kommunen äger berörd mark. ISB är framtida tomträttsinnehavare och förvaltare av bostadsbebyggelse. Ett trepartsavtal föreslås med anledning av att ISB inte själva kan finansiera och genomföra projektet. Alliance Fastighetsutveckling AB är samarbetspartner och medfinansierare till ISB. Det framtagna avtalsförslagets syfte är att reglera ansvar och grunder för fördelning av kostnader för planläggning, tillståndsprövning för byggnation och åtgärder inom skyddsområde för vattentäkt, projektering och utbyggnad av anläggningar som erfordras för att möjliggöra bebyggelse inom planområdet Vargbacken.

Avtalet reglerar även avgäldsnivåer och grunderna för bestämmande av avgäld för upplåtelse med tomträtt. Principer anges för utförandet på kvartersmark för bostäder med hänsyn till vattenskyddet, industribuller m.m. I avtalet omnämns även planerna på planläggning av Brunn 1:739, intilliggande verksamhetsfastighet med industribuller, för att få en lösning på bullerproblematiken samt att dessa planer kommer att slås ihop inför utställning. Innan detaljplan antas ska parterna teckna slutligt avtal "Markanvisningsavtal med tomträttsupplåtelse" mer preciserat, men i huvudsaklig överensstämmelse med nu föreslaget avtal.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse, Del av Brunn 1:1, "Vargbacken", avtal avseende planläggning m.m., 2012-10-04.

Sändlista

KS

Dnr 12KS/0400

Kommunstyrelsens fastighetsutskott 2012-10-25 § 24

Del av Brunn 1:1, "Vargbacken", avtal avseende planläggning m.m.

Fastighetsutskottets förslag

Godkänna avtalsförslag daterat 2012-10-03.

Beslutsnivå

KS

Ärendebeskrivning

Avtalsförslaget avser planläggning m.m. av planerat seniorboende på Ingarö, "Vargbacken", del av fastigheten Brunn 1:1 m.fl. Framtaget avtalsförslag föreslås tecknas mellan Värmdö kommun, Seniorboende Ingarö kooperativ hyresrättsförening (ISB) och Alliance Fastighetsutveckling AB. Kommunen äger berörd mark. ISB är framtida tomträtthavare och förvaltare av bostadsbebyggelse. Ett trepartsavtal föreslås med anledning av att ISB inte själva kan finansiera och genomföra projektet. Alliance Fastighetsutveckling AB är samarbetspartner och medfinansier till ISB. Det framtagna avtalsförslagets syfte är att reglera ansvar och grunder för fördelning av kostnader för planläggning, tillståndsprovning för byggnation och åtgärder inom skyddsområde för vattentäkt, projektering och utbyggnad av anläggningar som erfordras för att möjliggöra bebyggelse inom planområdet Vargbacken.

Avtalet reglerar även avgäldsnivåer och grunderna för bestämmande av avgäld för upplåtelse med tomträtt. Principer anges för utförandet på kvartersmark för bostäder med hänsyn till vattenskyddet, industribuller m.m. I avtalet omnämns även planerna på planläggning av Brunn 1:739, intilliggande verksamhetsfastighet med industribuller, för att få en lösning på bullerproblematiken samt att dessa planer kommer att slås ihop inför utställning. Innan detaljplan antas ska parterna teckna slutligt avtal "Markanvisningsavtal med tomträttsupplåtelse" mer preciserat, men i huvudsaklig överensstämmelse med nu föreslaget avtal.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse, Del av Brunn 1:1, "Vargbacken", avtal avseende planläggning m.m., 2012-10-04.

Sändlista

KS



Diarienummer: 12KS/0400

KSFU

Datum: 2012-10-04

Handläggare: Yvonne Karlsson

Kontor/ Enhet: Samhällsbyggnadskontoret/Mark- och exploatering

E-post: yvonne.karlsson@varmdo.se

Del av Brunn 1:1, "Vargbacken", avtal avseende planläggning m.m.

Förslag till beslut

1. Godkänna avtalsförslag daterat 2012-10-03

Beslutsnivå

KS

Sammanfattning

Avtalsförslaget avser planläggning m.m. av planerat seniorboende på Ingarö, "Vargbacken", del av fastigheten Brunn 1:1 m.fl.

Framtaget avtalsförslag föreslås tecknas mellan Värmdö kommun, Seniorboende Ingarö kooperativ hyresrättsförening (ISB) och Alliance Fastighetsutveckling AB. Kommunen äger berörd mark. ISB är framtida tomträttshavare och förvaltare av bostadsbebyggelse. Ett trepartsavtal föreslås med anledning av att ISB inte själva kan finansiera och genomföra projektet. Alliance Fastighetsutveckling AB är samarbetspartner och medfinansiär till ISB.

Det framtagna avtalsförslagets syfte är att reglera ansvar och grunder för fördelning av kostnader för planläggning, tillståndsprövning för byggnation och åtgärder inom skyddsområde för vattentäkt, projektering och utbyggnad av anläggningar som erfordras för att möjliggöra bebyggelse inom planområdet Vargbacken. Avtalet reglerar även avgaldsnivåer och grunderna för bestämmande av avgäld för upplåtelse med tomträtt. Principer anges för utförandet på kvartersmark för bostäder med hänsyn till vattenskyddet, industribuller m.m.



Tjänsteskrivelse

I avtalet omnämns även planerna på planläggning av Brunn 1:739, intilliggande verksamhetsfastighet med industribuller, för att få en lösning på bullerproblematiken samt att dessa planer kommer att slås ihop inför utställning.

Innan detaljplan antas ska parterna teckna slutligt avtal "Markanvisningsavtal med tomträttsupplåtelse" mer preciserat, men i huvudsaklig överensstämmelse med nu föreslaget avtal.

Bakgrund

Idag finns ett ramavtal mellan SeniorBoende Ingarö Kooperativ Hyresrättsförening (ISB) och Värmdö kommun undertecknat 2007-10-16 resp. 2007-10-22. Förslaget till ramavtal godkändes av KS 2007-09-12 § 220. Ramavtalet reglerar i huvudsak detaljplanarbetet. Avtalet innehåller också en överenskommelse om att det så snart förutsättningar föreligger ska upprättas ett markanvisningsavtal mellan kommunen och föreningen, vari villkor för ett framtida fastighetsförvärv samt grunder för fördelning av framtida kostnader för exploateringsanläggningar ska regleras.

Utöver befintligt ramavtal finns ett samarbetsavtal tecknat mellan SeniorBoende Ingarö Kooperativ Hyresrättsförening (ISB) och Alliance Fastighetsutveckling AB tecknat 2007-08-29. Detta avtal är tecknat med anledning av att ISB inte har egna resurser att själv finansiera och genomföra projektet.

Ärendebeskrivning

Avtalsparterna i befintligt ramavtal, samt ISB´s avtalade samarbetspartner och medfinansier Alliance Fastighetsutveckling AB, är överens om att befintliga avtal är i behov av att uppdateras och ersättas med ett nytt trepartsavtal. Detta med anledning av att planförutsättningarna klarlagts ytterligare och att planarbetet nu går in i en mer kostnadskrävande fas inför utställning av detaljplanen och framtida genomförande. Parterna har ett behov av att klarlägga roller och principer för åtaganden, kostnadsfördelning och framtida tomträttsavgäld.

Med anledning av att planområdet ligger inom skyddsområde för Ingarö vattentäkt, måste innan utställning och antagande av detaljplan kan ske, nödvändiga tillstånd sökas hos och ges av Bygg-, miljö- och hälsoskyddskontoret för markarbeten och byggnation. I tillståndsansökan ska det för planområdet redovisas bl.a. grundvattenförhållanden och planerade skyddsåtgärder för grundvatten, geotekniska förutsättningar, schaktdjup/utfyllnad, erforderliga sprängningar etc. Detta ställer krav på en hel del tillkommande utredningsarbete och förprojektering av VA, väg etc. Även kostnader för framtagande och behandling av tillståndsansökan uppkommer i planskedet. Då planområdet även är utsatt för industribuller



Tjänsteskrivelse

från intilliggande verksamhetsfastighet behöver åtgärder för att lösa bullersituationen regleras.

Det nya avtalet reglerar parternas olika roller och åtaganden samt principer för kostnadsfördelning. Avtalet reglerar även villkor för upplåtelse med tomträtt och framtida avgäldsunderlag. Förslagen avgäldsnivå är baserad på en utförd oberoende fastighetsvärdering i februari 2012 och av SBK genomförda förhandlingar. Beslut om upplåtelse av mark med tomträtt till SeniorBoende Ingarö Kooperativ Hyresrättsförening (ISB) fattades av KS 2008-10-08 § 285.

Kontorets synpunkter

Samhällsbyggnadskontoret anser att det är av stor vikt att ersätta tidigare avtal med det nu föreslagna avtalet för att få ett avtal med en part som kan klara finansieringen av projektet, samt för att klara ut de olika parternas roller, principer för åtaganden och kostnadsfördelning i projektet.

Ärendets beredning

Ärendet är berett av en arbetsgrupp bestående av Lars Öberg, samhällsbyggnadschef, Yvonne Karlsson, projektledare, Christer Hallberg, Structor Projektutveckling Stockholm AB, Åsa Vikdahl, Structor Projektutveckling Stockholm AB, Christer Hedberg, ordförande ISB, Christer Svensson, ISB, Stig Mörtsjö, Alliance Fastighetsutveckling AB, Michael Casselbrant, Alliance Fastighetsutveckling AB.

Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Bilägges/ bilägges ej
1	Avtal avseende planläggning m.m. för del av Brunn 1:1, "Vargbacken", daterat 2012-10-03	Bilägges

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Lars Öberg
Samhällsbyggnadschef

Ulrika Jameson
Mark- och exploateringschef

Mellan Värmdö kommun /212000-0035/ genom dess Kommunstyrelse, nedan kallad Kommunen, å ena sidan samt SeniorBoende Ingarö Kooperativ hyresrättsförening /769612-2196/ (ISB) och Alliance Fastighetsutveckling AB /556671-1056/ (Alliance), å andra sidan träffas följande

AVTAL

avseende planläggning, mm för del av fastigheten Brunn 1:1, "Vargbacken", Ingarö, nedan kallat Planområdet.

1 INLEDNING

1.1 Parternas rollfördelning

Kommunen äger berörd mark. Kommunen ansvarar för planläggning och upprättande av avtal för marken.

ISB är framtida tomträtthavare och förvaltare av bostadsbebyggelse.

Alliance är samarbetspartner till ISB. Fakturor enligt detta avtal ställs till Alliance.

Avtal om projektering, entreprenader mm för bebyggande träffas särskilt mellan ISB och Alliance.

1.2 Bakgrund

ISB/Alliance planerar att uppföra bostäder som upplåts med kooperativ hyresrätt inom Planområdet. Planarbete har startat och samråd har genomförts.

Ramavtal, daterat 2007-10-22, för att planlägga seniorbostäder inom Vargbacken har tecknats mellan Kommunen och ISB, Kommunstyrelsens (KS) beslut 2007-09-12 §220. Ramavtalet beskriver parternas åtaganden mot varandra under planprocessen samt att ytterligare avtal ska träffas innan detaljplanen antas. Ramavtalet anger att Kommunen är beredd att överlåta marken till en prisnivå motsvarande marknadens pris. KS har därefter beslutat att området ska upplåtas med tomträtt med särskild konstruktion, KS 2008-10-08 §285.

1.3 Giltighet

Detta avtal är giltigt mellan parterna endast under förutsättning att det godkänns av Värmdö kommunstyrelse senast 2012-12-31 genom beslut som vinner laga kraft..

1.4 Detta avtals syfte

Avtalet reglerar ansvar och grunderna för fördelningen av kostnader för planläggning samt projektering och utbyggnad av anläggningar som erfordras för att möjliggöra bebyggelse inom Planområdet. Avtalet reglerar även grunderna för bestämmande av avgäld för tomträttsupplåtelse. Vidare anges principer för utförandet på kvartersmark för bostäder med hänsyn till vattenskyddet, industribuller mm.

1.5 Tidigare avtal

Detta avtal ersätter Ramavtal mellan Värmdö kommun och ISB, daterat 2007-10-22, bilaga 1, samt Samarbetsavtal mellan ISB och Alliance, daterat 2007-08-29. Tidigare avtal upphör att gälla utan rätt till ersättning från någondera part då detta avtal är godkänt och undertecknat av samtliga parter samt att kommunens beslut vinner laga kraft.

2 DETALJPLAN

Planområdet omfattar del av Brunn 1:1, "Vargbacken", Entreprenadvägen och del av Gamla Brunnsvägen samt områden för tekniska anläggningar. Planområdet redovisas i samrådshandling och med ungefärlig förändring i kartskiss till tillståndsansökan, bilaga 2 och 3. Planrådets gränser kan komma att justeras inför utställning. Detaljplanen kan i utställningskedet också komma att utökas med Brunn 1:739 mm. Syftet är att genom utveckling och omstrukturering inom Brunn 1:739 skapa förutsättningar för att industribuller kan begränsas i Vargbacken. Separat avtal kommer i sådant fall träffas med ägaren av Brunn 1:739.

Planens inriktning inför utställning är att bostadsbebyggelse i flerfamiljshus om cirka 13 000 kvm bruttoarea, motsvarande ca 130 lägenheter ska rymmas inom planområdet.

Avtalet innebär ingen förpliktelse från Kommunens sida vad avser kommunalt beslut att anta detaljplanen.

3 HÄNSYN TILL INGARÖ VATTENTÄKT

Parterna förbinder sig att följa föreskrifterna till skydd för Ingarö vattentäkt och givna tillstånd för alla åtgärder.

4 PARTERNAS ÅTAGANDEN

4.1 Plankostnader

Kommunen ansvarar för och bekostar framtagande av detaljplanen med undantag för den fördelning som anges nedan.

ISB/Alliance ska på sin bekostnad tillhandahålla nödvändigt skissunderlag som behövs för detaljplanearbetet. Om dessa parter har egna kostnader för utredningar med mera ska de själva svara för dessa. Planavgift i samband med bygglov ska erläggas enligt de regler som gäller vid tidpunkten för debitering.

4.2 Tillståndsprövning inom sekundärt vattenskyddsområde

Bygg- och miljökontoret handlägger tillstånd om anläggande och byggande inom sekundär skyddszon för Ingarö vattentäkt. Bygg- och miljökontoret tar ut handläggningsavgift för tillståndet. Parterna söker gemensamt om tillstånd. Kostnaderna för handläggningen fördelas så att Kommunen betalar 70% och ISB/Alliance 30%.

I samband med tillståndsprövningen kan Bygg- och miljökontoret komma att begära kompletterande uppgifter och utredningar. ISB/Alliance ansvarar för och bekostar uppgifter och utredningar berörande kvarterersmarken för bostäder. Kommunen ansvarar för och bekostar uppgifter och utredningar berörande Entreprenadvägen-Gamla Brunnsvägen (blivande allmänplatsmark) och områden för tekniska anläggningar (blivande E-områden).

4.3 Ombyggnad av Entreprenadvägen/Gamla Brunnsvägen

Uppförande av bebyggelse inom Planområdet medför att befintlig väg, Entreprenadvägen/del av Gamla Brunnsvägen, behöver byggas om till sådan standard som erfordras för nyuppförd bostadsbebyggelse samt för övrig befintlig bebyggelse som avses nyttja vägen. Kommunen svarar för samtliga åtgärder och kostnader för ombyggnad/nybyggnad av vägen. Då vägen färdigställts ska gemensamhetsanläggning inrättas för vägens framtida drift och underhåll, se punkt 5.2.

4.4 Byggnad, anläggande och andra åtgärder på kvarterersmark för bostäder

ISB/Alliance ansvarar för och bekostar all projektering, samtliga åtgärder inom kvarterersmark till skydd för Ingarö vattentäkt och alla bygg- och anläggningsarbeten i samband med uppförande av bostadsbebyggelse med vägar, ledningar med mera.

Inriktning för parkeringsnormen i området ska vara en bilplats per lägenhet inklusive gästparkering.

Riktvärden för trafik- och industribuller ska innehållas för bebyggelsen.

ISB/Alliance ska utföra skyddsåtgärder för större vattensalamander enligt utredning.

Enskilda vatten- och spillvattenledningar inom kvarterersmark ska utföras enligt kommunens tekniska handbok och givna tillstånd och fram till av kommunen anvisad anslutningspunkt.

Dagvatten ska omhändertas enligt dagvattenutredningar som tas fram under planarbetet samt enligt Kommunens dagvattenpolicy.

4.5 Skydd mot industribuller

Planområdet är enligt Kommunens framtagna bullerutredningar utsatt för industribuller. Parterna ska gemensamt verka för begränsning eller upphörande av den bulleralstrande verksamheten.

I första hand ska parterna verka för att planläggning av Brunn 1:739 sker. Syftet är att medverka till att verksamheten kan utvecklas, omstruktureras och att bebyggelse som avskärmar industribuller kan utföras. På Brunn 1:739 avses för tillkommande verksamheter införas bestämmelse om icke störande verksamhet. ISB/Alliance svarar för eventuella kompletterande åtgärder och kostnader om industribuller inte kan innehållas genom att ny bebyggelse medges på Brunn 1:739.

4.6 Kommunala VA-anläggningar och VA-avgift

Kommunen nyanlägger vatten och spillvattenledningar fram till och med anslutningspunkt vid bostadsområdets gräns. Kommunen anlägger och bekostar kommunala VA-anläggningar inom E-områden och allmänplatsmark.

Kostnader för anslutning av vatten, spillvatten och dagvatten samt anläggningar inom E-område tas ut via kommunens vid anslutningstillfället gällande taxa.

4.7 Anslutningsavgifter el m m

Samtliga kostnader för bostädernas anslutningsavgifter för el, tele, datakommunikation etc betalas av ISB/Alliance.

4.8 Utredningar och projekteringsunderlag

ISB/Alliance förbinder sig att, utan kostnad för kommunen, överlämna av ISB/Alliance för planarbetet genomförda utredningar och projekteringsunderlag för kvartersmarken för bostäder till kommunen. Handlingar lämnas i pappersformat och digitalt i pdf-format och i dwg-format i förekommande fall.

5 FASTIGHETSBLDNING MM

5.1 Bildande av bostadsfastigheter

Kommunen ansöker om och bekostar fastighetsbildning för bildande av en fastighet för bostadsändamål och som ska upplåtas med tomträtt. Sker fastighetsbildning i etapper som upplåts med tomträtt till ISB svarar ISB för tillkommande fastighetsbildningskostnader.

Kommunen förbinder sig att med servitut eller motsvarande och utan ersättning upplåta mark för dagvattenledning från kvartersmark för bostäder fram till tätt dike i Entreprenadvägen. ISB svarar för kostnader för inskrivning alternativt lantmäteriförrättning.

5.2 Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggning ska inrättas för lokalgata inom allmän platsmark. I anläggningen ska Brunn 1:1 och blivande tomträtt/tomträtter delta. Anläggningen inrättas då vägen färdigställts och fastighet för tomträtt bildats. Kostnader för lokalgatans utförande betalas enligt punkten 4.3. Kommunen upplåter marken utan ersättning. Kostnaden för lantmäteriförrättningen fördelas av lantmäteriet på respektive fastighet/tomträtt enligt efter vad som är skäligt enligt Anläggningslagen. ISB ansvarar för inrättande av eventuella övriga gemensamhetsanläggningar inom kvartersmark.

6 UPPLÅTELSE MED TOMRÄTT

Kommunen ska upplåta kvartersmark för bostäder med tomträtt till ISB. Marken upplåts i befintligt skick. Kommunen har inte kännedom om eventuell förekomst av markföroreningar inom området. Fastighetsbildning, upplåtelse och bebyggande kan komma att ske i etapper om ca 30-50 lägenheter per etapp. Etappindelning ska preciseras i slutligt avtal enligt § 7.

Vid upplåtelse av marken ska avgäldsunderlaget baseras på byggrätt enligt blivande detaljplan. Avgälden ska bestämmas till 140 kronor per m² ljus BTA för bostäder vid upplåtelseformen bostadsrätt. I sidosavtal ska avgälden reduceras till värde utifrån upplåtelseformen kooperativ hyresrätt och bestämmas till 65 kronor per m² ljus BTA så länge upplåtelseformen är kooperativ hyresrätt. Avgälden avser värdetidpunkten 2012-10-01. Avgälden ska räknas upp från värdetidpunkten till upplåtelsedagen med förändring av konsumentprisindex. Avgälden ska dock aldrig understiga ovan angivna värden. Avgäldsregleringsperioderna ska vara 10 år. Vid första upplåtelsestidpunkten är parterna överens om avgiftsbefrielse under 18 månader från tillträdet.

2012-10-03

Parterna är överens om att åtaganden enligt detta avtal inte ska avräknas vid beräkning av markvärde i samband med framtida omprövning av avgäld, förutom anläggningsavgift för VA om tomträtthavaren har erlagt sådan.

7 SLUTLIGA AVTAL

Parterna ska innan planen antas teckna slutligt avtal – ”Markanvisningsavtal med tomträttsupplåtelse” – i huvudsaklig överensstämmelse med detta avtal. I avtalet ska slutligt preciseras förutsättningarna för upplåtelse med tomträtt, åtgärder med hänsyn till vattentäkt, habitatskydd mm.

8 VILLKOR

Detta avtal upphör att gälla om inte

- tillstånd enligt punkten 4.2 erhålls före 2013-12-31
- slutligt avtal enligt punkt 7 godkänns av Värmdö kommunfullmäktige senast 2014-12-31
- detaljplanen antas av Värmdö kommunfullmäktige senast 2014-12-31 genom beslut som vinner laga kraft

Om något av dessa villkor inte uppfylls är detta avtal till alla delar förfallet. Ingentera part har rätt till ersättning från annan part om avtalet förfaller eller att förutsättningar saknas för att detaljplan ska kunna antas och vinna laga kraft.

9 ÖVERLÅTELSE AV AVTAL

Detta avtal får inte överlåtas på annan part utan kommunens skriftliga medgivande.

Ändringar och tillägg till detta avtal ska upprättas skriftligt och undertecknas av samtliga parter för att gälla.

10 KONTAKTOMBUD

Kontaktombud i frågor som berör detta avtal är till dess annat meddelas:

För Kommunen: Mark- och exploateringschefen

För ISB: Christer Hedberg

För Alliance: Michael Casselbrant

11 TVIST

Tvist om tolkning och tillämpning av detta avtal ska avgöras genom förhandling. Om detta inte är möjligt ska tvisten avgöras av allmän svensk domstol.

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

2012-10-03

Värmdö den
för SeniorBoende Ingarö Kooperativ
hyresrättsförening

.....

Värmdö den
för Alliance Fastighetsutveckling AB

.....

Värmdö den
för Värmdö kommun

.....

Bilagor:

- Bilaga 1 Ramavtal 2007-10-22
- Bilaga 2 Samrådshandling
- Bilaga 3 Ungefärligt planområde, kartskiss 20120919 tillhörande tillståndsansökan

Kartbilaga - tillståndsansökan

Förklaringar

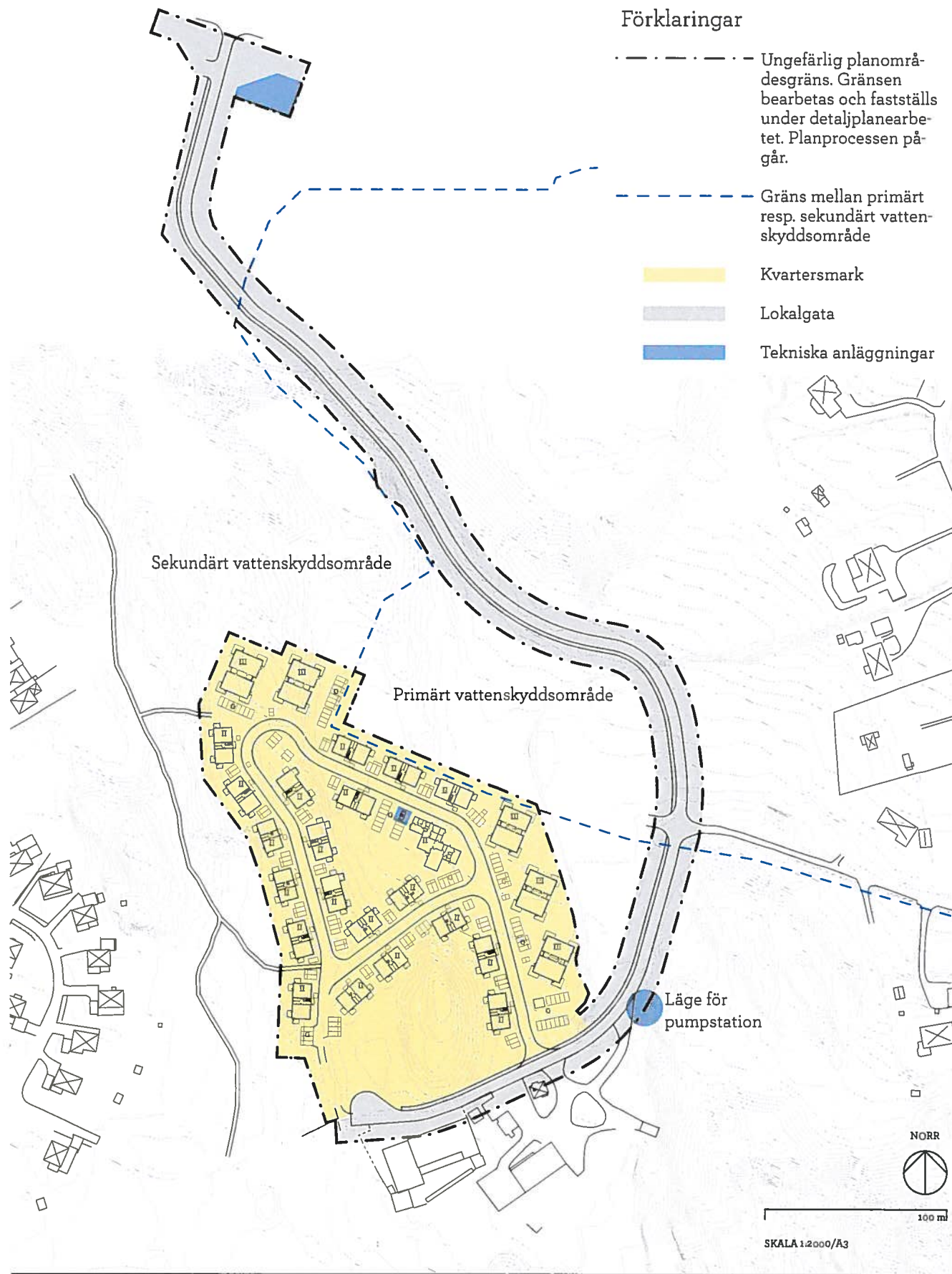
--- Ungefärlig planområdesgräns. Gränsen bearbetas och fastställs under detaljplanearbetet. Planprocessen pågår.

--- Gräns mellan primärt resp. sekundärt vattenskyddsområde

■ Kvarteretsmark

■ Lokalgata

■ Tekniska anläggningar



RAMAVTAL

PARTER

SeniorBoende Ingarö Kooperativ Hyresrättsförening (796612-2196), här Föreningen,
c/o Arne Wallin Rekordvägen 7 134 39 Gustavsberg.

Värmdö kommun (212000-0035), här Kommunen,
134 81 GUSTAVSBERG.

§ 1 BAKGRUND

Föreningen och Kommunen har sedan en tid fört samtal om etablering av seniorboende jämte lokaler för nyttjande av Föreningens medlemmar såväl de som bor i området som de som bor i dess närhet. Projektet avses drivas som kommunens första kooperativa hyresrättsförening.

Ett markområde inom fastigheten Brunn 1:1 har preliminärt anvisats för detta ändamål (Bil.1)

Parterna är överens om att omgående igångsätta ett detaljplanearbete för att undersöka möjligheterna att tillskapa förutsättningar för att genomföra den avsedda bebyggelsen inom anvisat område.

Parterna är överens om att, så snart förutsättningar föreligger, det skall upprättas ett markanvisningsavtal mellan Kommunen och Föreningen. I detta avtal skall regleras villkoren för ett framtida fastighetsförvärv samt även grunderna för fördelning av framtida kostnader för exploateringsanläggningar. I samband med att en detaljplan antages av Kommunen skall exploateringsavtal och avtal om marköverlåtelse träffas vari de slutliga villkoren regleras.

§ 2 DETALJPLAN

Den av Föreningen föreslagna markanvändningen skall regleras i förslaget till detaljplan. Omfattningen av området kommer att bestämmas under planarbetet, men en ungefärlig omfattning framgår av bilaga 1. Föreningen skall på sin bekostnad tillhandahålla nödvändigt skissunderlag m m som behövs för detaljplanarbetet.

Avtalet innebär däremot ingen förpliktelse från kommunens sida vad avser kommunalt beslut att godkänna programmet eller anta detaljplanen. Ingenta parten har heller rätt till ersättning från den andre, utöver vad som framgår nedan, om det visar sig att förutsättningar saknas för att detaljplan för området skall kunna antagas respektive vinna laga kraft.

Chel
Wal

fn

L.

§ 3 BEBYGGELSE OCH ANLÄGGNINGAR

De markanvändningar som skall prövas inom området är bostäder med tillhörande anläggningar, såsom tillfartsvägar och parkering m m. I planarbetet skall även utredas förutsättningarna för en anläggning för vårdboende i anslutning till Föreningens projekt.

§ 4 MARKANVISNINGSAVTAL, KOSTNADSFÖRDELNING M M

Kostnader för utbyggnad/ombyggnad av gemensamma och allmänna anläggningar som erfordras för genomförandet av detaljplanen skall bekostas av den tillkommande bebyggelsen inom och utanför det område som anvisats till Föreningen och som nyttjar anläggningarna, enligt närmare detaljer i kommande markanvisnings- och exploateringsavtal. Om planen kommer att innefatta annan verksamhet än vad som ingår i Föreningens projekt, skall genomförandefrågor för dessa användningar behandlas i särskilda genomförandeavtal.

Taxor och avgifter för bebyggelse och anläggningar m.m. skall betalas enligt de regler som gäller vid tidpunkten för debitering.

Kommunen svarar för kostnaderna för detaljplanearbetet. Om Föreningen har egna kostnader för utredningar m m skall föreningen själv svara för dessa.

Den köpeskilling som anges i kommande markanvisningsavtal skall motsvara marknadspriset för detaljplanelagd mark med motsvarande byggrätt och användningsområde samt upplåtelseform vid tiden för överlåtelsen. Vid prissättningen skall beaktas de exploateringskostnader som påförs bebyggelsen enligt de slutliga exploateringsavtalen. Markanvisningsavtal och övriga genomförandeavtal skall träffas innan detaljplanen antas.

§ 5 GODKÄNNANDE

Samhällstekniska nämnden skall, för att detta avtal skall vara gällande, godkänna avtalet senast under juni månad 2007 genom beslut som vinner laga kraft.

§ 6 ÖVERLÅTELSE

Detta avtal får inte utan kommunens skriftliga medgivande överlåtas på annan part.

Med hänsyn till att Föreningen för närvarande saknar egna finansieringsmöjligheter, kan det bli aktuellt att träffa ett samarbetsavtal med en exploatör för genomförande av planläggning och genomförande av exploateringen. Ett sådant avtal skall underställas Kommunen för godkännande i tillämpliga delar.

CM
Wol

HN

L

§ 7 ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

Ändringar av och tillägg till detta avtal skall för att gälla, upprättas skriftligen och undertecknas av båda parter.

§ 8 KONTAKTPERSONER

Kontaktpersoner i frågor som regleras i detta avtal är , till dess annat meddelas,

för Kommunen: Exploateringschefen Bo Reichenberg

och för Föreningen: Jan-Erik Fransson MEX AB


Detta avtal är upprättat i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Datum: 2007-10-16

Datum: 2007-10-22

För Föreningen

För Kommunen


Arne Wallin
Ordförande


Christer Svensson


Jonas Nilsson
Kommunstyrelsens
ordförande


Magnus Hedenfalk
Kommundirektör





