



Handläggare
Moa Öhman
Kansli- och utvecklingsavdelningen

Diariumnummer

Godkännande av markanvisningsavtal avseende överlåtelse och utbyggnad i Porslinskvarteren, tomt A

Förslag till beslut

1. Markanvisningsavtalet mellan Värmdö kommun och Fastighets AB Josefina avseende överlåtelse och utbyggnad inom Gustavsberg 1:315 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.

Markanvisningsavtalet för tomt A, Gustavsberg 1:315, omfattar ett kvarter i den södra delen. Bolaget har för avsikt att bygga hyresrätter under förutsättning att det är marknadsmässigt försvarbart. Kommunen ska enligt markanvisningsavtalet erbjudas att köpa tillbaka marken om bolaget finner att det inte är möjligt att uppföra hyresrätter.

Bakgrund

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.

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 mellan kommunen och Landvik & Dahl Fastighets AB reglerar förutsättningarna för kommunens förvärv av det kvarter i den södra delen av området som avses anvisas till Stena-sfären genom detta markanvisningsavtal (Område A). Genom förslag till markanvisningsavtal mellan kommunen och Fastighets AB Josefina (inom Stena-sfären) regleras överlåtelse och utbyggnad samt möjlighet till återköp för kommunen. Avtalen reglerar bland annat beräkning av ersättning för område A och hur kommunen och bolaget avser att gemensamt verka för utbyggnaden av området. Stena sfären avser att uppföra ca 120 hyreslägenheter inom kvarteret som omfattar bygggrätt om 9 000 kvm BTA. Affären föreslås genomföras genom att kommunen köper ett bolag av Landvik & Dahl vilket äger tomt A. Detta bolag säljs sedan vidare till Fastighets AB Josefina. Avtalet med Fastighets AB Josefina är också villkorat av att kommunen kan förvärva fastigheten från Landvik & Dahl.

Ersättningen till kommunen från fastighets AB Josefina beräknas utifrån den kostnad kommunen har för att förvärva tomten av Landvik & Dahl. Då köpeavtal tecknas ska en avräkning göras för att bolaget övertar Landvik & Dahls skyldighet, enligt exploateringsavtalet, att stå för kostnader för gemensamma anläggningar. Därmed ska köpeskillingen uppgå till 21,5 mnkr. I ersättningen ingår gatukostnadsersättning medan bolaget ska ersätta kommunen för de gemensamma anläggningarna i löpande takt med att de förfaller till betalning. Bolagets skyldighet att ersätta kommunen för de gemensamma anläggningarna uppgår till 9 mnkr, vilket motsvarar 1000 kr/ kvm ljus BTA. Köpeskillingen kan sättas ned om Fastighets AB Josefina tar över skyldigheten att sanera marken i samband med att de bygger ut kvarteret. Det förutsätter att kommunen är överens med Landvik & Dahl hur föreningarna ska hanteras sinsemellan.

Kommunen förvärvar kvarteret för att säkra att det ska finnas hyresrätter i Porslinkvarteren och anvisar i sin tur marken i avsikt att bolaget ska upplåta hyresrätter för långsiktig förvaltning. Bolaget har för avsikt att upplåta hyresrätter men kommer slutligen att ta ställning till det i projekteringsfasen. Om det visar sig att bolaget inte kan uppföra hyresrätter så kommer kommunen enligt markanvisningsavtalet erbjudas att köpa tillbaka kvarteret. Kommunen ska då stå för bolagets nedlagda projekteringskostnader.

Bolaget föreslås också erhålla markanvisning för ytterligare ett kvarter för hyresrätter i den norra delen för att kunna uppnå en bra förvaltningsenhet. Markanvisning för detta kvarter hanteras i separat avtal.

Ekonomiska konsekvenser

Ersättningen för område A inom Porslinkvarteren beräknas så att den motsvarar kommunens kostnad för förvärvet och överlåtelsen har därför inga ekonomiska konsekvenser för kommunen. Genom att sälja bolaget till ett pris som kan sägas motsvara mark för bostadsrätter kan kommunen anvisa mark för hyresrätter utan kostnad för kommunen.

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 kvarteret i Porlinskvarteren ger goda möjligheter att utveckla det 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. Stena sfären har långsiktig förvaltning av hyresrätter med lokalkontor i områdena och har en stor erfarenhet av detta.

För att uppnå en bra förvaltningsenhet så ges förslag på att bolaget ska anvisas ytterligare ett kvarter i området genom ett förslag på separat avtal och genom separat beslut. 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 Ösby 1:40 i centrum, vilket är strategiskt med utgångspunkt i det arbete som pågår för att utveckla Gustavsberg.

Den ersättning som kommunen erhåller för tomt A motsvarar det pris kommunen ska erlagga för köp från Landvik & Dahl. Genom att sälja bolaget till ett pris som kan sägas motsvara mark för bostadsrätter kan kommunen anvisa mark för hyresrätter utan kostnad för kommunen. För att kommunen, utan att erhålla en lägre köpeskilling, ska kunna garantera hyresrätter har en paragraf som medger återköp för kommunen förts in i avtalet. Kommunen ska erbjudas köpa tillbaka tomt A om det visar sig att bolaget inte kan uppföra hyresrätter. Kommunen ska enligt förslag till avtal då stå för bolagets nedlagda projekteringskostnader. Det bedöms vara rimligt.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom Gustavsbergprojektet.



Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Bilaggs/Bilaggs ej
1.	Markanvisningsavtal, med bilagor	Bilaggs Avtalsbilaga 4 och 5 biläggs ej)
2.	Exploateringsavtal mellan kommunen och Landvik & Dahl Fastighets AB	Bilaggs ej

Stellan Folkesson
Kommundirektör

Maria Larsson Ajne
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 överlåtelse 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 inom Detaljplanen.

§ 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 ersättningskyldighet för någondera parten.

§ 3. MARKOMRÅDE

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

Område A ("Område A") utgörs av fastigheten Gustavsberg 1:315 vilken skall förvärfas av Kommunen från Landvik & Dahl Fastighets AB enligt exploateringsavtal. Området är planlagt för bostäder med en byggrätt om 9 000 kvm bruttoarea (BTA)

Bolaget är medvetet om att Kommunens avsikt med förvärv av Område A från Landvik & Dahl Fastighets AB är att skapa hyresrätter inom detaljplaneområdet.

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

§ 4. MARKÖVERLÅTELSE

Parterna är ense om att Kommunen till Bolaget skall överlåta Område A. Parterna är ense om att syftet med marköverlåtelsen är att Bolaget inom området skall uppföra bostadsbebyggelse om ca 120 lägenheter upplåtna med hyresrätt för långsiktig förvaltning, under förutsättning att detta är marknadsmässigt försvarbart. Ersättning för överlåtelsen av Område A skall beräknas efter 3 389 kr/kvm ljus BTA byggrätt enligt Detaljplanen. Ersättningen avser färdig tomtmark för bebyggelse inklusive kostnad för gemensamma anläggningar jämte gatukostnadsersättning.

Särskilt köpeavtal skall träffas mellan parterna för marköverlåtelsen, se § 18. I köpeavtalet skall köpeskillingen uppgå till 21 500 000 kronor (2 389 kr/kvm ljus BTA). I köpeskillingen ingår gatukostnadsersättning för Område A. Kostnaden för de gemensamma anläggningarna om totalt 9 000 000 kronor (1 000 kr/kvm ljus BTA) exkl index ligger utanför köpeskillingen och skall erläggas löpande i takt med att den förfaller till betalning enligt § 6.

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

I köpeavtalet skall intas ett villkor om återköp i enlighet med vad som stadgas i § 19 nedan.

Bolaget har rätt att i köpeavtalet sätta annat bolag inom Josefina-koncernen som köpare i sitt ställe.

§ 5. FASTIGHETSILDNING

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

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 allmänna anläggningar inom detaljplaneområdet ingår i köpeskillingen för Område A.

Enligt programmet för Centrala Gustavsberg skall vissa kommunala anläggningar utföras i området som är gemensamma för hela projektet Centrala Gustavsberg. De aktuella anlägg-

ningarna redovisas i **bilaga 2**. Kommunen, som också skall äga och förvalta anläggningarna, förbinder sig att utföra dessa anläggningar.

Bolaget skall för exploateringsområdet för sin andel av dessa gemensamma kostnader ersätta Kommunen med NIOMILJONER (9 000 000) KRONOR. Ersättningen skall erläggas i takt med att de allmänna anläggningarna byggs ut. Den totala ersättningen skall fördelas på de i **bilaga 2** redovisade anläggningarna enligt den procentuella fördelning på huvuddelar som redovisas i **bilaga 3**. Ersättning för respektive huvuddel skall erläggas i samband med byggstart för respektive huvuddel.

Ersättningens storlek skall vid betalning av respektive huvuddel efter 2013-01-01 räknas upp med konsumentprisindex (KPI). Uppräkning skall ske med index för december månad år 2012 som jämförelsemånad till respektive betalningstidpunkt.

§ 7. KVARTERSANLÄGGNINGAR

Samtliga byggnader och anläggningar inom kvartersmark, inom Område A, 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 marköverlåtelsen enligt § 4 ingår på kvarteret 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.

§ 10. BYGGLOVSAVGIFT

Bolaget skall i samband med att bygglov erhålles erlägga 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 markområdena 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 området, **bilaga 4**. Enligt gestaltningsanvisningar och Detaljplanen får bostadsgårdar inte stänglas in.

Parterna är ense om att Bolaget för utbyggnad inom respektive kvarter 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 5**.

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 A säkerställa att byggnadernas energianvändning skall vara högst 66 Kwh/kvm Atemp.

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

§ 14. PARKERING

Bolaget förbinder sig att följa Kommunens parkeringsnorm vid utbyggnad inom markområdet. Parkeringsnorm för boendeparkering inom Fabriksstaden är 8 parkeringsplatser per 1 000 kvm BTA. 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 kvartermark 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. KOMMUNIKATIONSÅD

För information och marknadsföring av 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 relaterat till kommunikation för centrala Gustavsberg. Bolaget skall i detta arbete stå för kostnader för egen tid och del av gemensam informationsskyld för utveckling 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 6**. 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. KÖPEAVTAL

Parterna skall efter det att Kommunen har förvärvat Område A träffa köpeavtal avseende överlåtelse av området enligt § 4. Såväl Kommunens som Bolagets förvärv skall ske genom förvärv av samtliga aktier i bolaget Kummeln 4 AB, 556832-3512 ("Aktierna"). Kummeln 4 AB är ett nybildat bolag utan några andra tillgångar än Område A. Avtalet skall vara villkorat av att Kommunen upplåter tomträtt avseende del av fastigheten Gustavsberg 1:52 till Bolaget eller annat bolag inom Josefina-koncernen enligt separat avtal senast 2014-12-31.

Det är parternas avsikt att köpeavtal för Område A och för Ösby 1:40 enligt separat överenskommelse skall undertecknas samtidigt.

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

§ 19. ÅTERGÅNG OMRÅDE A

I köpeavtalet avseende Aktierna, och därigenom indirekt Område A, skall intas ett villkor om återköp till förmån för Kommunen.

Det är Bolagets avsikt att bebygga Område A med hyresrätter. Bolaget avser att påbörja förstudie för bebyggelse snarast efter det att detta avtal har undertecknats och godkänts i enlighet med vad som stadgas i § 2. I samband med förstudien skall Bolaget bland annat utreda

huruvida ett bebyggande av Område A med hyresrätter kan vara marknadsmässigt försvarbart. Om Bolaget då finner att det inte kan anses vara marknadsmässigt försvarbart att bygga hyresrätter skall Bolagets markanvisning, såvitt avser Område A, upphöra och eventuell erlagd handpenning återbetalas av Kommunen. Kommunen skall därtill ersätta Bolaget för verifierade nedlagda kostnader.

Om tillträde har skett och Aktierna sålunda har överlåtits vid tidpunkten för beslut om att hyresrätter inte kan uppföras skall Bolaget erbjuda Kommunen att återköpa Aktierna.

Vid ett återköp skall köpeskillingen för Aktierna beräknas i enlighet med en för aktieöverlåtelser sedvanlig köpeskillingsklausul. Det överenskomna fastighetsvärdet skall därvid motsvara det fastighetsvärde som användes vid Bolagets förvärv av Aktierna med tillägg av ett belopp motsvarande nedlagda kostnader. Inget avdrag för latent skatt skall göras. Kommunen skall tillse att Bolaget löser sina eventuella skulder till bolag inom Stena- och Josefinakoncernen.

Ett erbjudande till Kommunen att återköpa Aktierna skall innehålla beräkningen av den aktuella köpeskillingen inklusive en redogörelse för fastighetsvärdet inklusive samtliga nedlagda kostnader. Därtill skall upptas de lån som finns att lösa i Bolaget. Kommunen har att inom fyra veckor efter det att erbjudandet mottas meddela Bolaget huruvida Kommunen vill utnyttja sin rätt till återköp.

För det fall att Kommunen meddelar att man inte önskar utnyttja återköpsrätten eller då de fyra veckor inom vilka man haft att svara på erbjudandet har passerat förfaller Kommunens rätt till återköp av Aktierna.

Bolaget skall senast 2015-03-31 till Kommunen redovisa huruvida ett bebyggande av Område A med hyresrätter kan vara marknadsmässigt försvarbart eller inte. För det fall att Bolaget meddelar att ett bebyggande av hyresrätter kan vara marknadsmässigt försvarbart förfaller Kommunens återköpsrätt slutligt.

Ett eventuellt återköp av Aktierna har ingen inverkan på vare sig tomträtsupplåtelse avseende del av fastigheten Gustavsberg 1:52 enligt separat markanvisningsavtal eller överlåtelse av fastigheten Ösby 1:40.

§ 20. VILLKOR

Detta avtal förutsätter att Kommunen förvärvar område A. Om nämnda förvärv inte kan genomföras upphör detta avtal att gälla utan ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 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 Josefina- eller Stena-koncernen utan sådant godkännande.

Vid överlåtelse av fastighet eller del därav eller bolagsöverlåtelse som omfattas av detta avtal skall Bolaget förbinda den nye ägaren att iakttä 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

.....

.....

Bevittnas

.....

.....

Fastighets AB Josefina

.....

Claes-Göran Lyrhem

.....

Christel Armstrong Darvik

Bevittnas

.....

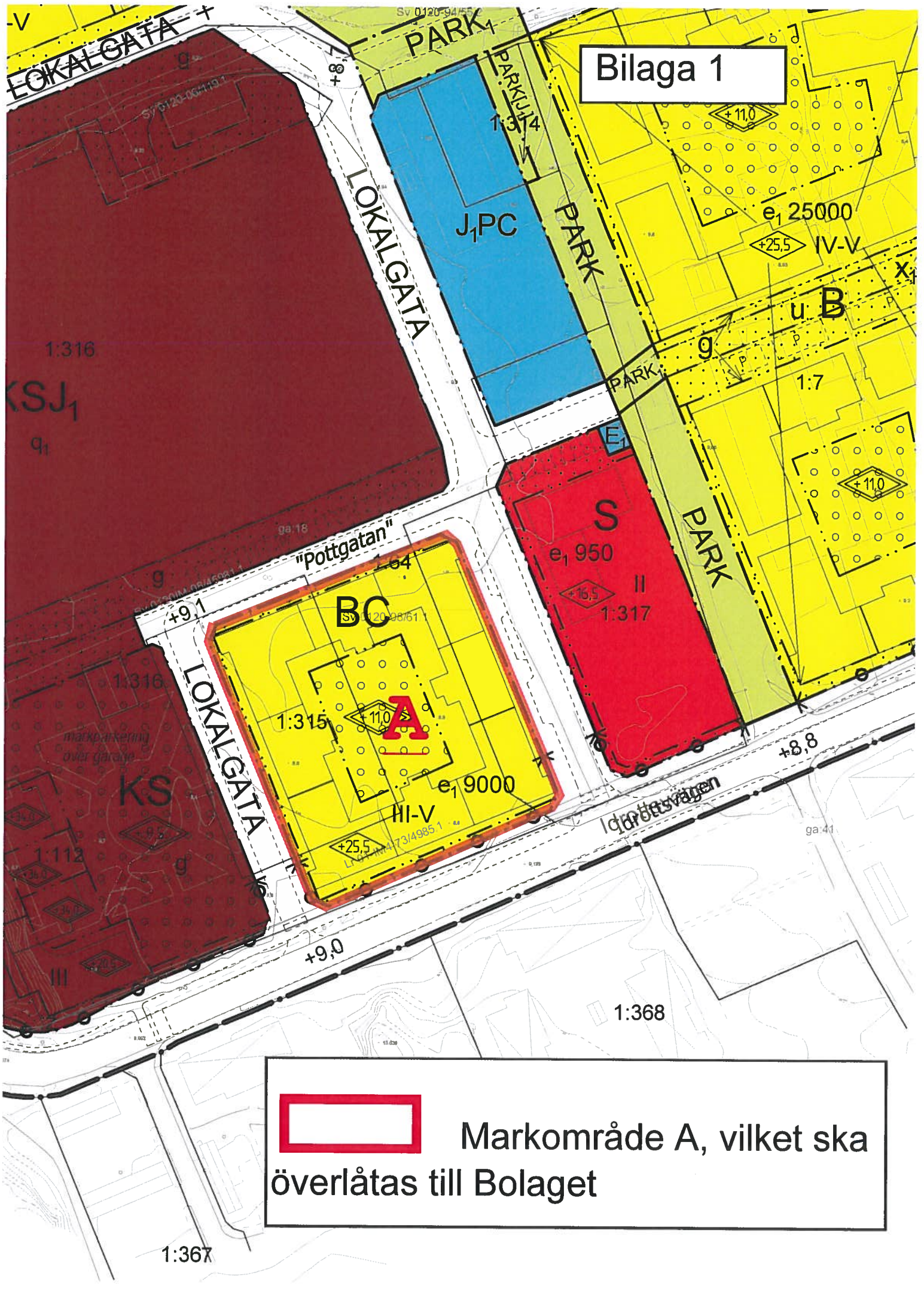
.....


BILAGOR

- 1 Karta över Område A
- 2 Gemensamma anläggningar inom Centrala Gustavsberg
- 3 Gemensamma anläggningar inom Centrala Gustavsberg, fördelning av ersättning på huvuddelar
- 4 Gestaltningsanvisningar

- 5 Miljöprogram
- 6 Tidsplan

Bilaga 1



 Markområde A, vilket ska överlåtas till Bolaget

1:367

1:368

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

Markföreningar

Arkeologi

Projektledning, planering och genomförande

Gemensamma infrastrukturåtgärder i Centrala Gustavsberg; fördelning av kostnader på huvuddelar

Huvuddel	Omfattning	Procentuell fördelning	Kommentar
A. Gustavsbergsvägen mm	Gustavsbergsvägen fram till Farstaviken, Platsbyggnad vid Villagatan, Idrottsvägen, rondeller, flyttning av ledningar, markföröreningar	31 %	
B. Centrala parken mm	Gustavsbergsvägen till centrum, Centrala parken, Värmdövägen mm, rondeller, flyttning av ledningar, markföröreningar	27 %	
C. Farstaviken	Överdäckning Farstaviken	19 %	
D. Strandparken	Park och gc-väg norr om Farstaviken, brygganläggning	7 %	
E. Blekängsvägen mm	Blekängsvägen, Aspviksvägen/Skeviksvägen, gc-väg till Munkmora, rondeller, flyttning av ledningar, markföröreningar	16 %	

Kostnader för planläggning, marklösen och fastighetsbildning, arkeologi, projektledning samt övrigt/oförutsett fördelas procentuellt för huvuddelar.

Tidplan kvarter A och B Fabrikstaden

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

Aktivitet	2013				2014				2015				2016				2017				2018				
	kv 1	kv 2	kv 3	kv 4	kv 1	kv 2	kv 3	kv 4	kv 1	kv 2	kv 3	kv 4	kv 1	kv 2	kv 3	kv 4	kv 1	kv 2	kv 3	kv 4	kv 1	kv 2	kv 3	kv 4	
<p>Detailplan. Detaljplan Fabrikstaden Laga kraft</p>																									
<p>Bostäder Område A Tillträde Projektering (bygglov) Utbyggnad Inflyttning (ca 110 lgh)</p>																									
<p>Område B Upplätesedag Projektering Utbyggnad Inflyttning (ca 80 lgh)</p>																									
<p>Avtal Marknavigningsavtal Köpeavtal område A Tomträttsavtal område B</p>																									
<p>Kommunen köp område A o B Område A köpeavtal Område B köpeavtal</p>																									
<p>Allmänna anläggningar Etapp 1 (Södra delen) Projektering Upphandling Utbyggnad</p>																									
<p>Etapp 2 (Norra delen) Projektering Upphandling Utbyggnad</p>																									



