



## Markanvisning för bostäder upplåtna med hyresrätt, Porslins kvarteren inom detaljplan Fabriksstaden

### Förslag till beslut

1. Markanvisningsavtal mellan Värmdö kommun och anbudsgivare 4 avseende utbyggnad för kvarter A godkänns.
2. Kommundirektören får i uppdrag att teckna tomträttsavtal och sidoöverenskommelse mellan kommunen och anbudsgivare 4 avseende för kvarter A då tidpunkt för upplåtelse samt ändamål kan fastställas.
3. Markanvisningsavtal mellan Värmdö kommun och anbudsgivare 6 avseende utbyggnad för kvarter B och C godkänns.
4. Kommundirektören får i uppdrag att teckna tomträttsavtal och sidoöverenskommelse mellan kommunen och anbudsgivare 6 avseende för kvarter B och C då tidpunkt för upplåtelse samt ändamål kan fastställas.

### Beslutsnivå

Kommunstyrelsen

### Sammanfattning

Utbyggnaden av Porslins kvarteren (detaljplan för Fabriksstaden) har påbörjats. Inom området ska kommunen förvärva fem kvarter för bostäder vilka ska upplåtas med hyresrätt. I början på juli gick kommunen ut med en inbjudan till markanvisning för tre kvarter inom Porslins kvarteren. Syftet är att under konkurrens utse en byggherre som ska uppföra hyresbostäder för långsiktig förvaltning. Anbudstävlingen var öppen för byggherrar med dokumenterad erfarenhet av och förmåga att genomföra liknande bostadsprojekt. Följande kriterier bedömdes och vägdes samman vid utvärdering:

- Föreslagen avgäldsnivå för hyresrätter
- Erfarenhet/kvalitet av långsiktig förvaltning av hyresfastigheter
- Referenser för deltagare i organisation för projektgenomförande

Sista dagen för anbud var den 22 september 2014. Totalt inkom 15 anbud under utsatt tid. En särskild utvärderingsgrupp har utvärderat anbudet och föreslagit att anbudsgivare 4 anvisas kvarter A och anbudsgivare 6 anvisas kvarter B och C. Anbuderna är numrerade i den ordning de inkom till kommunen. Anbudsgivare 4 hade den högsta avgälden och nummer 6 den näst högsta. De har vidare båda erfarenhet av långsiktig förvaltning med

hög kvalitet samt en projektorganisation som uppvisar relevant erfarenhet och goda referenser.

## Bakgrund

Detaljplan för Fabriksstaden, Gustavsberg 1:29 m fl, vann laga kraft sommaren 2013 och utbyggnaden är nu igång av såväl bostäder som gator och övrig infrastruktur. 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.

Exploateringsavtal och ramavtal mellan kommunen och Villeroy & Boch Gustavsbergs AB reglerar förutsättningarna för kommunens förvärv av totalt fyra kvarter i den norra delen av området som här föreslås anvisas. Markanvisningen omfattar tre av dessa kvarter. Det fjärde kvarteret är sedan tidigare anvisat genom beslut i kommunfullmäktige våren 2014 till Stena Fastigheter. Tre kvarter återstår därmed att anvisas. Kommunen kommer att tillträda dessa områden under våren 2014 då de är avrivna och sanerade. Syftet är att under konkurrens utse en byggherre som ska uppföra hyresbostäder för långsiktig förvaltning varför kommunen gick ut med en markanvisningsinbjudan den 7 juli 2014.

## Ärendebeskrivning

Inbjudan avseende markanvisning för de tre kvarteren, A, B och C, sändes via post till företag som sedan tidigare anmält sitt intresse för att bygga bostäder på Värmdö. Markanvisningen annonserades också i Fastighetsnyttets nyhetsbrev som i mitten på augusti som går ut till verksamma i branschen. Vidare annonserades anbudet på [gustavsbergs.nu](http://gustavsbergs.nu) samt på kommunens hemsida där samtliga handlingar med bilagor var tillgängliga under anbudstiden.

Anbudstävlingen var öppen för byggherrar med dokumenterad erfarenhet av och förmåga att genomföra liknande bostadsprojekt. Enlig inbjudan ska byggherren i samverkan med kommunen planera och uppföra bostadsbebyggelse upplåtna med tomträtt med inslag av lokaler inom Porslinskvarteren. Utöver avgäldsnivån så utvärderas även byggherrens erfarenhet/kvalitet av långsiktig förvaltning av hyresfastigheter och referenser för deltagare i organisation för projektgenomförande. Dessa kriterier valdes då kommunen söker därför en byggherre som med god kompetens kan medverka i genomförande av detaljplanen. De nya bostäderna ska vara föredömliga och goda exempel på ett miljömässigt, socialt och ekonomiskt hållbart samhällsbyggande.

Markområdena som avses i markanvisningen, utgörs av tre markområden/kvarter inom detaljplanen. Markområdena kommer att upplåtas med tomträtt. I inbjudan ges möjlighet

för byggherren att lämna anbud på ett eller flera kvarter. Detaljplanen inrymmer ca 1 400 lägenheter. De tre kvarteren som föreslås anvisas omfattar områdena ca 15 300 kvm BTA byggrätt. Inför tomträttsupplåtelse avstyckas kvarterensmarken i detaljplanen som egna fastigheter. Byggrätt per kvarter fördelar sig enligt följande:

Kvarter	Byggrätt	Ändamål
A	7 800 kvm BTA (bedömd)	Bostäder, centrum, parkering
B	4 100 kvm BTA (bedömd)	Bostäder, centrum, parkering
C	3 400 kvm BTA	Bostäder

Kvarter ska bebyggas med flerbostadshus i tre till fem våningar vilket motsvarar ca 160-220 lägenheter. Detaljplanen ger möjlighet till lokaler inom kvarter A och B. Kommunen anser det önskvärt att lokaler kommer till inom kvarteren för att skapa en mer levande stadsmiljö. Inom kvarter B bedöms att bottenvåningen i första hand bör nyttjas för lokaler. Kommunen var också öppen i inbjudan för anbud med alternativa boendeformer såsom studentbostäder, specialbostäder etc.

Bebyggelsen ska uppföras i enlighet med antagen detaljplan med tillhörande gestaltningsanvisningar och byggherrarna ska även följa det antagna miljöprogrammet. För uppföljning av gestaltningsanvisningar och miljöprogram har kommunen tagit fram en process med tillhörande checklista som byggherrarna ska åta sig att följa. Parkeringsnormen är 8 parkeringsplatser per 1000 kvadratmeter BTA och parkering ska ske i garage.

Tomträttsavgälden ska utgöra 180 kr/kvm BTA för bostäder. Denna avgäld avser fri upplåtelseform. För upplåtelse av bostadslägenheter som hyresrätter ska till tomträttsavtalet tecknas en sidoöverenskommelse där avgälden sätts ned med utgångspunkt i överenskommelse mellan kommunen och byggherren så länge lägenheterna upplåts med hyresrätt. För lokaler bestäms avgäldsnivån till samma nivå som lämnat anbud för bostäder upplåtna med hyresrätt.

För att kunna utvärdera anbuderna avseende avgäld, långsiktig förvaltning samt projektmedlemmarnas erfarenhet samt förmåga att samarbeta med kommunen i genomförandeskedet begärdes ett antal dokument in i anbudet. Dessa omfattades bland annat av redovisning av organisation för projektgenomförande inklusive CV med referenser för föreslagna personer, beskrivning av företagets fastighetsförvaltning och samt redovisning av NKI eller motsvarande kvalitetsindex och förslag till säkerställande av arkitektonisk kvalitet. Inga ritningar på projekten begärdes in i detta skede med däremot har de flesta anbudsgivare beskrivit projektet i konceptuell form genom ord och i vissa fall bilder. Anbudet skulle också innehålla beskrivning av bostadsområdets utformning och profil och lägenhetsfördelning samt två relevanta referensprojekt.

Totalt inkom 15 anbud under utsatt tid. En utvärderingsgrupp inrättades som har utvärderat anbuderna och gett förslag på vilken/vilka anbudsgivare kommunen ska teckna avtal med utifrån kriterierna som angetts. Ett särskilt utvärderingsprotokoll har upprättats (se bilaga) som beskriver utvärderingsprocessen. Anbuderna rör sig inom ett spann på 75-130 kr/kvm BTA ovan mark. Anbudsgivarnas namn kommer att meddelas

efter att beslutet är fattat.

## Bedömning

Anbudsgivare 4 föreslås anvisas kvarter A och anbudsgivare 6 anvisas kvarter B och C. Anbudsgivarna är numrerade i den ordning anbudet inkom till kommunen. Markanvisningsavtal föreslås tecknas med dessa två anbudsgivare samt teckna tomträttsavtal med sidoöverenskommelse med parterna när upplåtelsestidpunkten samt ändamål (bostads- och lokalyta i kvm BTA) kan fastställas.

Anbudsgivare 4 har det högsta anbudet med 130 kr/kvm BTA ovan mark och anbudsgivare 6 har det näst högsta anbudet med 106 kr/kvm BTA ovan mark för bostäder upplåtna med hyresrätt. Såväl anbudsgivare 4 som 6 bedöms ha mycket goda förutsättningar för en långsiktig förvaltning av hyresbostäderna. Deras projektmedlemmar har stor erfarenhet av liknande projekt och uppvisar genom sina referenser på en god samarbetsförmåga. Anbudsgivarna har i sina anbud även visat på en acceptans för kommunens process för uppföljning av gestaltnings- och miljöprogram samt på ett fullgott sett plockat upp detaljplanens ambitioner i beskrivningen av deras tänkta projekt. Genom referensprojekten uppvisar företagen relevanta jämförelseobjekt med hög kvalitet.

Anbudsgivare 4 har kooperativa hyresrätter. Det krävs ett medlemskap för att kunna ta del av hyresrättbeståndet. Det bör ses som ett gott komplement till övriga bostäder i samhället i synnerhet då de har ca 2000 medlemmar i Värmdö kommun.

## Ekonomiska konsekvenser

Genom att upplåta marken för tomträtt så får kommunen inte in hela intäkten vid överlåtelsen utan kommunen får istället en årlig tomträttsavgäld. Enligt jordabalken och rättspraxis ska avgälden motsvara en skälig ränta på markens värde. Tomträttsavgälden är en avkastning på markvärdet för respektive fastighet. I detta fall är förvärvskostnaden från Villeroy & Boch 3 120 kr/kvm BTA byggrätt enligt detaljplan vid kommande förvärv. Till detta kommer kostnad för gator och park, vilka enligt aktuell kalkyl bedöms till ca 430 kr/kvm BTA. Samt kostnader i samband med förvärv såsom upprättande av avtal, fastighetsbildning, inskrivningskostnader mm, vilket ger ett tillägg om ca 150 kr/kvm BTA. Kostnaden för markförvärv blir då sammanlagt ca 3 700 kr/kvm BTA.

Avkastningen blir för

Kvarter A  $130/3700 = 3,51 \%$

Kvarter B och C  $106/3700 = 2,86 \%$

Detta kan jämföras med den avgäldsränta om högst 3,25 %, vilken domstolar på senare år har dömt i avgäldsregleringsmål för tomträtter. Med hänsyn till att avgälderna i detta fall är en nedsatt avgäld så länge bostäderna upplåts med hyresrätt, så kan avkastningen bedömas som rimlig. Det kan noteras att kommunen vid nyupplåtelse, som i dessa fall, är fri att bestämma avgäld. Avgälden ligger fast i 10 år och därefter sker en omreglering som bygger på då aktuellt markvärde.

### Konsekvenser för miljön

De bolag som kommunen föreslår teckna avtal med angående markanvisningen 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. I anbudet har de även bilagt företagets egen miljöpolicy eller liknande och de båda arbetar medvetet med dessa frågor i utbyggnadsskedet.

### Konsekvenser för medborgarna

Överlåtelsen innebär att hyresbostäder kan byggas vilket är en tillgång för medborgarna. Anbudsgivarna planerar för en blandad storlek på bostäderna och med en tydlig inriktning på ungdomar genom mindre och förhållandevis billiga lägenheter för kvarter B. Det ger en varierad bebyggelse vad gäller storlek. Genom anvisningen garanteras även att hyresrätter uppförs vilket ger en blandad upplåtelseform generellt inom området. Genom markanvisningen så kommer mer än 20 procent av de nya bostäderna inom Porslinskvarteren att vara hyresrätter.

Genom att sätta tomträttsavgälden till 180 kr/kvm BTA för bostäder med fri upplåtelseform och för upplåtelse av bostadslägenheter som hyresrätter ska till tomträttsavtalet teckna en sidoöverenskommelse där avgälden sätts ned så minskar risken för att de byggherrar som ges anvisning sedan ska sälja ut hyresrätterna. Båda anbudsgivarna har dessutom en klar inriktning på långsiktig förvaltning av hyresbostäder vilket ger stor trygghet för kommunen och de kommande hyresgästerna. Upplåtelse med tomträtt ger dessutom den fördelen att kommunen åter en dag kan förfoga över tomten om så är nödvändigt.

Utbyggnaden av ny bebyggelse inom de olika kvartererna är beroende av när marken är avriven och tidsplanen för genomförandet av anslutande infrastruktur bl.a. vägar och VA. Preliminärt bedöms första byggstart inom aktuella kvarter kunna ske hösten 2015 vilket ger en bedömd inflyttning under hösten 2016.

### Konsekvenser för barn

Barn drar även stor nytta av att hyresrätter byggs. Den generella utbyggnaden av Porslinskvarteren ger också möjlighet för kommunen att tillskapa en ny park med lekplats med såväl vattenlek som bollplan samt gungor och andra lekredskap. Dessutom kommer en ny förskola att byggas i området och gång- och cykelvägar samt grönstråk utvecklas vilket ger tryggare och roligare platser för barnen.

## Ärendets beredning

Ärendet har beretts av en utvärderingsgrupp på kommunen inom Gustavsbergsprojektet.

## Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Bilaggs/Bilaggs ej
1.	Inbjudan att lämna intresseanmälan/anbud för markanvisning Porslinskvarteren (detaljplan	Bilaggs

- |    |   |            |
|----|---|------------|
|    | för Fabriksstaden)                                |            |
| 2. | Utvärderingsprotokoll                             | Biläggs    |
| 3. | Anbud, Anbudsgivare 1-15                          | Biläggs ej |
| 4. | Markanvisningssavtal avseende kvarter A           | Biläggs    |
| 6. | Markanvisningssavtal avseende kvarter B och C     | Biläggs    |
| 7. | Tomträttsavtal och sidoöverenskommelse,<br>utkast | Biläggs    |

## Sändlista för beslutsexpediering

Kommunstyrelsens Gustavsbergsutskott  
Anbudsgivare 4 och 6



Stellan Folkesson  
Kommundirektör



Moa Öhman  
Projektledare Gustavsbergsprojektet



## **Inbjudan att lämna intresseanmälan/anbud för markanvisning Porslinskvarteren (detaljplan för Fabriksstaden)**



*Illustration 1: Flygbild över Gustavsberg och framtida Porslinskvarteren*

## Innehållsförteckning

Inbjudan till markanvisning .....	3
Värmdö - Gustavsberg .....	3
Förutsättningar .....	4
Uppgifter i anbudet .....	8
Inlämning av anbud.....	9
Kontakt.....	9

## Bilagor

1. Markanvisningsavtal
2. Tomträttsavtal
3. Sidoöverenskommelse till tomträttsavtal
4. Detaljplanekarta
5. Plan- och genomförandebeskrivning
6. Miljökonsekvensbeskrivning
7. Miljöprogram
8. Gestaltungsanvisningar
9. Uppföljning av gestaltungsanvisningar och miljöprogram
10. Checklista gestaltning och miljö
11. Övergripande bullerutredning
12. Preliminär tidsplan



## Inbjudan till markanvisning

Värmdö kommun inbjuder härmed till intresseanmälan/anbud för markanvisning för uppförande av bostäder för upplåtelse med hyresrätt inom tre kvarter i Porslins kvarteren (detaljplan för Fabriksstaden, Gustavsberg 1:29 m fl) i Gustavsberg, Värmdö. Syftet är att under konkurrens utse en byggherre som ska uppföra hyresbostäder för långsiktig förvaltning.

Anbudstävlingen är öppen för byggherrar med dokumenterad erfarenhet av och förmåga att genomföra liknande bostadsprojekt. Kommunen avser att teckna avtal om markanvisning med den förslagsställare som efter en eventuell uppföljande förhandling utvärderas med det bästa resultatet.

Byggherren ska i samverkan med kommunen planera och uppföra bostadsbebyggelse med inslag av lokaler inom Porslins kvarteren och kommunen söker därför en byggherre som med god kompetens kan medverka i genomförande av detaljplanen. De nya bostäderna ska vara föredömliga och goda exempel på ett miljömässigt, socialt och ekonomiskt hållbart samhällsbyggande. Markområdena som avses i markanvisningen, utgörs av tre markområden/kvarter inom detaljplanen. Markområdena kommer att upplåtas med tomträtt. Anbud kan avse ett eller flera kvarter. Avgäldsnivå för hyresrätt bedöms som en indikation till 90 kr/kvm bruttoarea (BTA) byggrätt ovan mark.

Markanvisningen genomförs av Gustavsbergprojektet.

Anbud ska upprättas och lämnas in, alternativt skickas in, till Värmdö kommun i enlighet med anvisningarna i detta anbuds-material. Anbud ska vara Värmdö kommun tillhanda senast 2014-09-22,

### Underlag för anbud

Handlingar som det hänvisas till i detta anbuds-material finns tillgängliga på kommunens hemsida via länk; [www.varmdo.se/gustavsberg](http://www.varmdo.se/gustavsberg)

## Värmdö - Gustavsberg

Värmdö kommun med centralorten Gustavsberg är beläget ca 25 minuters bilfärd från Södermalm. Värmdö präglas till stor del av hav och skärgård men även av en stark befolkningstillväxt. De senaste 15 åren har Värmdö kommuns befolkning ökat med mer än 25 % och kommunen har ca 40 000 invånare. Utveckling av nya bostäder i kommunen har skett både genom att äldre fritidshusområden i allt högre grad har omvandlats till områden för permanent bosättning och att nya områden i Gustavsberg har planerats och byggts ut.

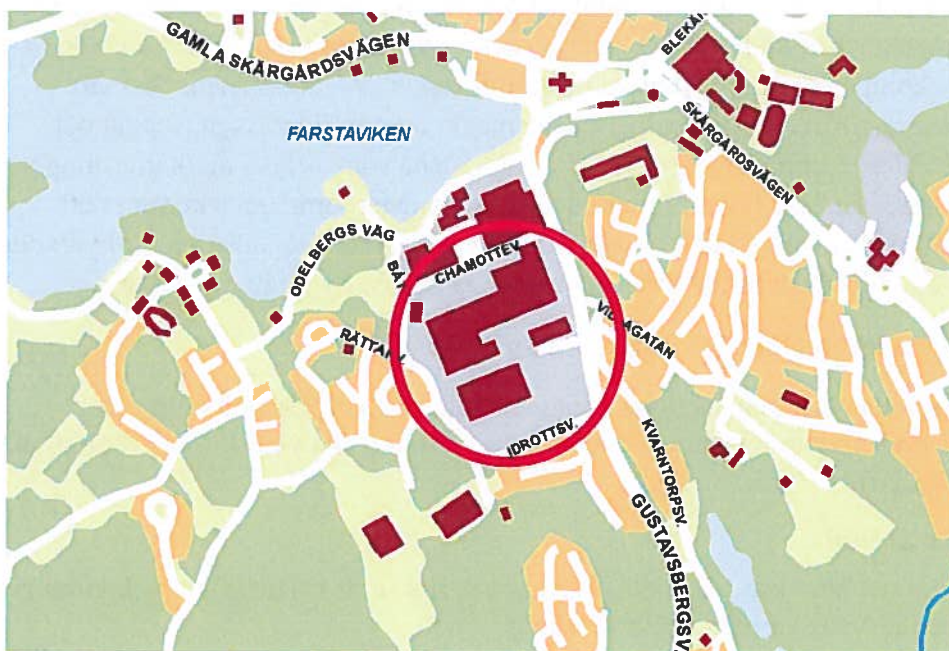
I Gustavsbergs centrala delar pågår en omfattande omvandling. Fram till år 2030 är det planerade resultatet ca 2300 nya bostäder, flertalet parker samt satsningar på infrastruktur. Omdaningens leds av Gustavsbergprojektet i Värmdö kommun. Mer information om utvecklingen i Gustavsberg finns på kommunens hemsida, via länk: [www.varmdo.se/gustavsberg](http://www.varmdo.se/gustavsberg)

### Detaljplaneområdet

Porslins kvarteren är beläget i centrala Gustavsberg och är idag kontor och industriområde vilka ägs av flertalet privata fastighetsägare. Värmdö kommun ska genom exploateringsavtal förvärva delar av området omfattande ca 300 lägenheter. Detaljplanen inrymmer ca 1 400 lägenheter.

Området avgränsas och angörs från gatorna Gustavsbergsvägen, Idrottsvägen, Rättarvägen/Båtvägen samt Chamottevägen.

Gustavsbergsvägen trafikeras av stombuss nr 474 och ett flertal andra busslinjer angör området. Norr om området ligger Gustavsbergs hamnområde med service, kultur och handel. Gustavsbergs centrum ligger ca 700 meter från området.



## Förutsättningar

### Detaljplan

Detaljplan för Fabriksstaden, Gustavsberg 1:29 m fl, vann laga kraft 2013-07-25. Det åligger anbudsgivare att följa planhandlingarna, se bilagor 4-6.

### Markområden som anvisas

Omfattningen av markanvisningen är tre kvarter inom planområdet vilka ska bebyggas med flerbostadshus i tre till fem våningar (kvarter A, B och C, se bild s.5). Totalt omfattar områdena ca 15 300 kvm BTA bygggrätt. Inför tomträttsupplåtelse avstyckas kvartersmarken i detaljplanen som egna fastigheter. Bygggrätt per kvarter fördelar sig enligt följande:

Kvarter	Byggrätt	Ändamål
A	7 800 kvm BTA (bedömd)	Bostäder, centrum, parkering
B	4 100 kvm BTA (bedömd)	Bostäder, centrum, parkering
C	3 400 kvm BTA	Bostäder

Detaljplanen ger möjlighet till lokaler inom kvarter A och B. Kommunen anser det önskvärt att lokaler kommer till inom kvarteren för att skapa en mer levande stadsmiljö. Inom kvarter B bedöms att bottenvåningen i första hand bör nyttjas för lokaler. Kommunen är också öppen för alternativa boendeformer såsom studentbostäder, specialbostäder etc.



Kvarter A kan komma att omfatta hela detta kvarter och kommer då att utökas med ytterligare 1 700 kvm BTA byggrätt.

### Markförhållanden

Marken inom planområdet är idag industrimark. Befintliga byggnader och anläggningar inom aktuella områden ska rivras. Kommunen ansvarar för att marken vid tillträdesdagen inte innehåller högre halter av föroreningar än vad som är godtagbart med hänsyn till planerad markanvändning.

### **Tidsplan och samordning med intilliggande exploatering**

Utbyggnaden av ny bebyggelse inom de olika kvarteren är beroende av när marken är avriven och tidsplanen för genomförandet av anslutande infrastruktur bl.a. vägar och VA. Preliminärt bedöms första byggstart inom aktuella kvarter kunna ske hösten 2015. Utbyggnad av infrastruktur etapp 1 (omfattar södra delen av planområdet) har startat våren 2014. För etapp två (norra delen), vilken omfattar aktuella kvarter, planeras utbyggnad av infrastruktur starta våren 2015 och färdigställas under 2016. Preliminär tidsplan bifogas i bilaga 12.

Eventuella förskjutningar i tidsplanen orsakade av förhållanden som parterna inte råder över föranleder inte ersättningsanspråk inom ramen för markanvisningen.

### **Allmän platsmark**

Allmän platsmark har kommunalt huvudmannaskap och vid genomförande svarar kommunen därför för upphandling och utbyggnad av allmän platsmark, som gata och torg/park. Gatukostnader ingår i tomträttsupplåtelsen.

### **Bebyggelseutformning**

Bebyggelsen ska uppföras i enlighet med antagen detaljplan med tillhörande gestaltungsanvisningar.

Vid planering och utformning av nya bostäder ska följande punkter särskilt uppmärksammas:

- Förgårdsmark mot allmänna gator utformas i tillämpliga fall som del av gaturummet enligt gestaltungsanvisningarna
- Barnperspektivet ska främjas så långt som möjligt
- Stram gestaltning med utgångspunkt i industrihistoria
- Förfinade enskilda detaljer och accenter i fasader genom t.ex. burspråk och balkonger
- Fasader utförs i puts och/eller tegel. Betong kan också användas
- Antalet våningar och volymer ska varieras inom varje kvarter
- Entréer ska riktas mot gaturummet
- Entréer ges en tydlig och inbjudande karaktär genom att utformas ljusa och öppna
- Bebyggelsens samverkan med omgivningen ska särskilt beaktas
- Lägenheterna ska varieras i storlek

Värmdö kommun har ett miljöprogram, "Framtidens Gustavsberg miljöprogram", vilket ska följas vid byggnation. Bebyggelse utmed vissa gator behöver bland annat utformas med hänsyn till buller från vägtrafik, se övergripande bullerutredning bilaga 11.

### **Uppföljning av gestaltungs- och miljöprogram**

För uppföljning av gestaltungsanvisningar och miljöprogram har kommunen tagit fram en process med tillhörande checklista som ska följas. Anvisningar, process och checklista finns i bilagorna 7-10.

### **Parkering**

Parkering för kvarter A anordnas i underbyggd gård inom kvartersmarken. Det finns även behov att inrymma parkering för angränsade kvarter inom kvarter A. Det totala antal parkeringsplatser som ska anordnas inom kvarter A beror på hur angränsande kvarter löser parkeringsfrågan. Detta kommer att lösas när projekteringen kommit längre för kvarteren.

För kvarter B och C anordnas parkering i första hand som gemensamhetsanläggning inom fastigheten Gustavsberg 1:29 (källarvåning i tidigare industribyggnad som ligger väster om kvarter B). Inom kvarter B finns även möjlighet för markparkering.

Inom kvarter A kommer en gemensamhetsanläggning för parkeringen att bildas. Kostnaderna för utförande och drift av parkeringen fördelas mellan deltagande fastigheter/tomträtter enligt gemensamhetsanläggningens andelstal.

Parkeringsnormen är åtta bilplatser per 1 000 kvm BTA.

### **Markanvisningsavtal och tomträttsavtal**

En förutsättning för markanvisningen är att byggherren accepterar koncept till markanvisningsavtal och tomträttsavtal, se bilagor 1-3.

Tomträttsavgälden ska utgöra 180 kr/kvm BTA för bostäder. Denna avgäld avser fri upplåtelseform. För upplåtelse av bostadslägenheter som hyresrätter ska till tomträttsavtalet tecknas ett sidoavtal där avgälden sätts ned med utgångspunkt i överenskommelse mellan kommunen och byggherren så länge lägenheterna upplåts med hyresrätt. För lokaler bestäms avgäldsnivån till samma nivå som lämnat anbud för bostäder upplåtna med hyresrätt. I intresseanmälan/anbudet ska avgiftsnivå för hyresrätter redovisas.

### **Energikrav**

Den planerade bebyggelsen ska utföras klimateffektivt. Byggherren ska under genomförandeprocessen visa att den planerade bebyggelsen klarar ställda energikrav enligt miljöprogram.

### **Marknadsföring**

Gustavsbergsprojektet innebär en stor satsning från kommunens sida vad gäller utveckling av kommunens centrala delar. Därför planeras marknadsföringsinsatser för att öka kännedom om utvecklingen och de nya bostadsområdena mm. Kommunen har bildat ett kommunikationsråd med andra fastighetsägare i området och en förutsättning är att utsedd byggherre deltar i detta råd och samordnar sin egen marknadsföring med kommunens.

## Uppgifter i anbudet

### Krav på redovisning

Intresseanmälan/anbud ska innehålla följande:

1. Redovisning av organisation för projektgenomförande inklusive CV med referenser för föreslagna personer
2. Beskrivning av bolagets fastighetsförvaltning inklusive förvaltning av aktuellt projekt samt redovisning av NKI eller motsvarande kvalitetsindex
3. Förslag till säkerställande av arkitektonisk kvalitet utifrån kommunens process avseende "*Uppföljning av gestaltungsanvisningar och miljöprogram*"
4. Beskrivning av bostadsområdets utformning och profil
5. Beskrivning av föreslagen bebyggelse med uppgift om antalet lägenheter och lägenhetsfördelning samt boendeformer
6. Två relevanta referensobjekt
7. Redovisning av företagets miljö- och hållbarhetspolicy
8. Redovisning av preliminär tidsplan/utbyggnadstakt för genomförandet.
9. Tomträttsavgäld för bostäder och lokaler (hyresrätt), kr/kvm BTA ovan mark
10. Uppgift om vilket/vilka kvarter som intresseanmälan/anbudet avser

Följande uppgifter ska också redovisas i intresseanmälan

- Anbudsgivarens namn, organisationsnummer och kontaktperson
- Företagspresentation inklusive anbudsgivarens erfarenhet och vana av att genomföra bostadsprojekt av den omfattning och karaktär som motsvarar det aktuella projektet
- Aktuellt registreringsbevis för anbudsgivaren
- Soliditets-/likviditetsbedömning från upplysningscentral eller liknande

### Utvärderingskriterier

Följande kriterier bedöms och vägs samman vid utvärdering:

- Föreslagen avgäldsnivå för hyresrätter
- Erfarenhet/kvalitet av långsiktig förvaltning av hyresfastigheter
- Referenser för deltagare i organisation för projektgenomförande



## **Inlämning av anbud**

Anbuden ska vara kommunen tillhanda senast 2014-09-22.

Samtliga dokument skall inges i pappersform i tre exemplar samt i digital form på USB-minne.

Handlingarna ska levereras i slutet omslag utan avsändare eller firmabeteckning, märkt:

**”ANBUD Markanvisning Porslins kvarteren, 14KS/0323 ”**

Tävlingsbidrag skall sändas till:

Värmdö kommun, Gustavsbergsprojekt  
Att: Sofia Danielsson  
134 81 Värmdö

## **Kontakt**

Frågor under anbudstiden besvaras av:

Moa Öhman  
Tel: 08-570 485 82  
Mail: moa.ohman@varmdo.se

Sofia Danielsson  
Tel: 08-570 476 23  
Mail: sofia.danielsson@varmdo.se







Handläggare  
Moa Öhman  
Kanslienheten

Diarienummer  
14KS/0323

## Utvärdering av anbud för markanvisning Tre kvarter Porslinskvarteren

Värmdö kommun avser att via markanvisning utse en byggherre med långsiktig förvaltning av hyresbostäder inom tre kvarter i Porslinskvarteren, Gustavsberg. Anbudstävlingen var öppen för byggherrar med dokumenterad erfarenhet av och förmåga att genomföra liknande bostadsprojekt.

Byggherren ska i samverkan med kommunen planera och uppföra bostadsbebyggelse med inslag av lokaler inom Porslinskvarteren och kommunen söker därför en byggherre som med god kompetens kan medverka i genomförande av detaljplanen. De nya bostäderna ska vara föredömliga och goda exempel på ett miljömässigt, socialt och ekonomiskt hållbart samhällsbyggande. Markområdena som avses i markanvisningen, utgörs av tre markområden/kvarter inom detaljplanen. Markområdena kommer att upplåtas med tomträtt. Anbud kan avse ett eller flera kvarter. Kommunen är också öppen för alternativa boendeformer såsom studentbostäder, specialbostäder etc.

Tomträttsavgälden ska utgöra 180 kr/kvm BTA för bostäder. Denna avgäld avser fri upplåtelseform. För upplåtelse av bostadslägenheter som hyresrätter ska till tomträttsavtalet tecknas en sidoöverenskommelse där avgälden sätts ned med utgångspunkt i överenskommelse mellan kommunen och byggherren så länge lägenheterna upplåts med hyresrätt. För lokaler bestäms avgäldsnivån till samma nivå som lämnat anbud för bostäder upplåtna med hyresrätt. I intresseanmälan/anbudet ska avgiftsnivå för hyresrätter redovisas.

Kommunen avser att teckna avtal om markanvisning med den förslagsställare som efter en eventuell uppföljande förhandling utvärderas med det bästa resultatet.

Sista tidpunkt för inlämning av intresseanmälan var 2014-09-22

### Anbudsöppning

Efter anbudstidens slut öppnades ansökningarna 2014-09-24. Under öppningen deltog Sofia Danielsson, Tove Sandström och Moa Öhman. Ett öppningsprotokoll upprättades, och varje anbud fick ett eget nummer. Totalt inkom 15 anbud under utsatt tid.

En utvärderingsgrupp har arbetat med att bedöma de inkomna anbuden. Gruppen har bestått av: Sofia Danielsson, Tove Sandström och Moa Öhman.

Utvärderingsgruppen arbetade med utgångspunkt från ett antal kriterier som redovisats i

intresseanmälan:

- Föreslagen avgäldsnivå för hyresrätter
- Erfarenhet/kvalitet av långsiktig förvaltning av hyresfastigheter
- Referenser för deltagare i organisation för projektgenomförande

### Krav på redovisning

Intresseanmälan/anbud ska innehålla följande:

1. Redovisning av organisation för projektgenomförande inklusive CV med referenser för föreslagna personer
2. Beskrivning av bolagets fastighetsförvaltning inklusive förvaltning av aktuellt projekt samt redovisning av NKI eller motsvarande kvalitetsindex
3. Förslag till säkerställande av arkitektonisk kvalitet utifrån kommunens process avseende ”Uppföljning av gestaltungsanvisningar och miljöprogram”
4. Beskrivning av bostadsområdets utformning och profil
5. Beskrivning av föreslagen bebyggelse med uppgift om antalet lägenheter och lägenhetsfördelning samt boendeformer
6. Två relevanta referensobjekt
7. Redovisning av företagets miljö- och hållbarhetspolicy
8. Redovisning av preliminär tidsplan/utbyggnadstakt för genomförandet.
9. Tomträttsavgäld för bostäder och lokaler (hyresrätt), kr/kvm BTA ovan mark
10. Uppgift om vilket/vilka kvarter som intresseanmälan/anbudet avser

Följande uppgifter ska också redovisas i intresseanmälan

- Anbudsgivarens namn, organisationsnummer och kontaktperson
- Företagspresentation inklusive anbudsgivarens erfarenhet och vana av att genomföra bostadsprojekt av den omfattning och karaktär som motsvarar det aktuella projektet
- Aktuellt registreringsbevis för anbudsgivaren
- Soliditets-/likviditetsbedömning från upplysningscentral eller liknande

### Inkomna anbud med avgäldsnivå

Anbudsgivare	Avgäld kr/ kvm BTA ovan mark	Kvarter som anbudet avser	Kommentar
1.	101	C	
2.	95	Alla	Prioritetsordning kvarter A, B, C
3.	90	Alla	
4.	130	A	
5.	90	I första hand A men kan även tänka sig fler kvarter	

6.	110 (106 vid två kvarter)	Alla	Kan även tänka sig färre än tre kvarter men med lägre avgäld
7.	100	Alla	
8.	75	Alla	
9.	81	Alla	
10.	85	Något av områdena A-C, i första hand A	
11.	135	B	Bostadsrätter
12.	90	Alla	
13.	93	C	Vård- och omsorgsboende (hyresrätt)
14.	90	B	
15.	95	Alla	Kan även tänka sig färre än tre kvarter

Ingen av de 15 anbudsgivarna uppfyllde samtliga redovisningskrav.

### Steg 1

Ansökningarna är numrerade i den ordning de fått i öppningsprotokollet. I ett första steg rangordnade efter avgäldsnivå mellan 1-14 som avser bostäder upplåtna med hyresrätt. Anbudsgivare med högsta avgäldsnivå i anbudet motsvarar rangordning 14 och lägsta avgäld 1.

Anbudsgivare	Rangordning
1.	11
2.	10
3.	7
4.	14
5.	7
6.	13
7.	12
8.	1
9.	2
10.	3
11.	Bostadsrätter
12.	7
13.	8
14.	7
15.	10

De företag som hade rangordningen 8 eller över gick vidare till nästa urvalsomgång. Detta motsvarar en avgäldsnivå över 90 kr/kvm BTA. Eftersom en av specialbostäderna

inte gäller hyresrätter utan bostadsrätter kan anbudet inte anses vara jämförbart med övriga anbud så att de inte kan ingå i rangordningen.

Anbudsgivare 7 kan inte uppvisa NKI eller motsvarande då de är en nya aktör på hyresmarknaden. Anbudsgivare 4 kan inte uppvisa UC då de är en ekonomisk förening men de inkom istället med ett ratingbetyg. Kommunen anser att det i båda fallen är acceptabelt.

### **Små bostadsrätter riktade främst till unga**

Anbudsgivare 11 har lämnat det högsta anbudet av alla. Deras anbud avser små bostadsrätter som vänder sig främst till unga och anbudet gäller kvarter B. Anbudet för bostadsrätterna är 135 kr/kvm BTA ovan mark. Enligt inbjudan till markanvisning ska tomträttsavgälden utgöra 180 kr/kvm BTA för bostäder. Anbudet motsvarade inte denna avgäldsnivå. Även om anbudsgivaren avser att anpassa projektet genom att bygga, små, effektiva och därmed förhållandevis billiga bostadsrätter som ska passa unga förstagångsköpare så finns ingen garanti att bostäderna är enbart för unga. Det gör det svårt att motivera en nedsättning av tomträttsavgälden då anbudet motsvarar bostäder med fri upplåtelseform.

Vidare till nästa steg är följande företag:

- 1.
- 2.
- 4.
- 6.
- 7.
- 13.
- 15.

Icke utvalda:

- 3.
- 5.
- 8.
- 9.
- 10.
- 11.
- 12.
- 14.

### **Förtydliganden/kompletteringar**

Förtydliganden och/eller kompletteringar begärdes in från de åtta som gick vidare. För samtliga anbudsgivare som gick vidare begärdes kompletteringar in.

Anbudsgivare 1 ombads förtydliga vilket/vilka kvarter anbudet avser eftersom anbudet innehöll motstridiga uppgifter samt kontaktuppgifter till en referensperson.

Anbudsgivare 2 ombads komplettera med CV och kontaktuppgifter till en referensperson för de personer de uppgett ska delta i projektorganisationen. Utöver detta

ombads de inkomma med ett förtydligande kring tänkt förvaltning för projektet samt en redovisning av NKI eller motsvarande kvalitetsindex.

Anbudsgivare 4 ombads inkomma med om anbudet avsåg kronor kvadratmeter BTA ovan mark, ett förtydligande vilket/vilka kvarter anbudet avser samt CV och kontaktuppgifter till en referensperson. Vidare ombads de inkomma med en mer utförlig beskrivning av process för gestaltning och miljö samt projektets utformning och profil. De skulle även komplettera anbudet med en soliditets-/likviditetsbedömning från upplysningscentral eller liknande.

Anbudsgivare 6 ombads förtydliga om anbudet avsåg kronor per kvadratmeter BTA ovan mark samt hur avgäldsnivån i anbudet förändrades om de fick färre än tre kvarter.

Anbudsgivare 7 ombads förtydliga om anbudet avsåg kronor per kvadratmeter BTA ovan mark, kontaktuppgifter till en referensperson, mer utförlig beskrivning av projektets tänkta förvaltning, process för gestaltning och miljö.

Anbudsgivare 11 ombads inkomma med kontaktuppgifter till en referensperson.

Anbudsgivare 13 ombads komplettera med CV och kontaktuppgifter till en referensperson för de personer de uppgett ska delta i projektorganisationen. Vidare ombads de att komplettera med en soliditets-/likviditetsbedömning från upplysningscentral eller liknande.

Anbudsgivare 15 ombads förtydliga om anbudet avsåg kronor kvadratmeter BTA ovan mark samt med en referensperson för de personer de uppgett ska delta i projektorganisationen.

## **Steg 2 – Förvaltning, erfarenhet och kvalitet**

I det andra steget av utvärderingen så bedömdes anbudsgivarnas erfarenhet av och kvalitet på långsiktig förvaltning av hyresbostäder. Anbudsgivarnas redovisning av bolagets fastighetsförvaltning inklusive förvaltning av aktuellt projekt samt redovisning av NKI eller motsvarande kvalitetsindex har använts i detta skede samt angivna referensobjekt. För varje anbudsgivare uppges ett sammanfattande betyg 1-5 poäng, där fem är högsta betyg, kring erfarenhet och kvalitet av långsiktig förvaltning av hyresbostäder.

Nr 1 (4,7 av 5)

Uppvisar mycket god erfarenhet av långsiktig förvaltning av hyresrätter och anses ha goda möjligheter till att förvalta detta projekt på ett bra sätt. Företaget har mycket nöjda hyresgäster.

Nr 2 (2,3 av 5)

Har god erfarenhet av förvaltning men är tämligen nya vad gäller byggnation och förvaltning av hyresbostäder. Något otydlig beskrivning i anbudet kring hur företaget tänker sig förvaltningen i det aktuella projektet. Har uppgett att de årligen genomför NKI men har inte delgett resultatet från dessa.

Nr 4 (5 av 5)

Uppvisar mycket lång och god erfarenhet av långsiktig förvaltning av kooperativa hyresrätter. Lägenheterna hyrs ut till medlemmarna mot en insats, som återbetalas om du flyttar från föreningen. Lägenheterna kan inte köpas eller säljas. De uppvisar att deras hyresmedlemmar är mycket nöjda genom NKI. Anses ha goda möjligheter till att förvalta detta projekt på ett bra sätt med bland annat fastighetsskötare på plats.

Nr 6 (4,7 av 5)

Visar på mycket gott långsiktigt förvaltarskap av hyresbostäder med tydligt boendefokus. Anses ha goda möjligheter till att förvalta detta projekt. Har ett äldre fastighetsbestånd vilket påverkar kundnöjdheten något i negativ riktning.

Nr 7 (3 av 5)

Uppvisar goda erfarenhet av förvaltning men inte av långsiktig förvaltning av hyresrätter då de är en ny aktör på hyresmarknaden. Anses ha mycket goda möjligheter att förvalta projektet föredömligt och långsiktigt.

Nr 13 (2,3 av 5)

Anbudet gäller vård- och omsorgboende. Anbudsgivaren har ingen erfarenhet av långsiktig förvaltning men ingår i en koncern som har det. Har i anbudet uppgivit att de inte kommer att driva boendet själva och har inte i detta skede angivet vem som kan komma att bli aktuell för detta. Anbudet har en bristfällig beskrivning av långsiktig förvaltning av aktuellt projekt i fråga.

Nr 15 (3,7 av 5)

Är ett relativt nytt bolag på hyresmarknaden och har därför inte särskilt stor erfarenhet av långsiktig förvaltning. Visar ändå att de i projektet kommer att långsiktigt äga och förvalta hyresrätterna på ett föredömligt sätt om än något otydlig beskrivning kring detta. Uppger NKI för ett annat bolag då de avser överlåta förvaltningen åt dem. Detta bolag har ett äldre fastighetsbestånd vilket påverkar kundnöjdheten något i negativ riktning.

### **Steg 3 – erfarenhet och referenser för projektgenomförande**

I det tredje steget av utvärderingsprocess bedömdes anbudsgivarnas erfarenhet och förmåga att genomföra projektet i samverkan med kommunen. Anbudsgivarnas redovisning av CV samt referenser för deltagare för projektgenomförande har beaktats. Vidare har anbudsgivarnas förslag till säkerställande av arkitektonisk kvalitet utifrån kommunens process avseende "*Uppföljning av gestaltningsanvisningar och miljöprogram*" och beskrivning av bostadsområdets utformning och profil bedömts.

Nr 1

Uppvisar mycket god erfarenhet och referenser för de projektmedlemmar som uppges och har höga krav på såväl företaget som kommunen vad gäller samarbetet i projekteringsskedet.

Nr 2

Uppvisar mycket god erfarenhet och referenser för de projektmedlemmar som uppges. Däremot är beskrivningen kring det tänkta samarbetet med kommunen kring utformning och miljöprogram något tunn.

Nr 4

Uppvisar mycket god erfarenhet och referenser för de projektmedlemmar som uppges ska delta i projektet. Har dock en något tunn beskrivning av det tänkta samarbetet och uppföljningen av kommunens gestaltungsanvisningar och miljöprogram.

Nr 6

Uppvisar mycket god erfarenhet och referenser för de projektmedlemmar som uppges. Ger en utförlig beskrivning kring kommunen och anbudsgivarens samarbete kring uppföljning av kommunens gestaltungsanvisningar och miljöprogram i projekteringsskedet.

Nr 7

Uppvisar mycket god erfarenhet och referenser för de projektmedlemmar som uppges och ger en god beskrivning kring kommunen och anbudsgivarens samarbete för att följa upp kommunens gestaltungsanvisningar och miljöprogram i projekteringsskedet.

Nr 13

Uppvisar mycket god erfarenhet och referenser för de projektmedlemmar som uppges ska delta i projektet. Har en något tunn beskrivning av det tänkta samarbetet och uppföljningen av kommunens gestaltungsanvisningar och miljöprogram.

Nr 15

Uppvisar mycket god erfarenhet och referenser för de projektmedlemmar som uppges och ger en god beskrivning kring kommunen och anbudsgivarens samarbete för att följa upp kommunens gestaltungsanvisningar och miljöprogram i projekteringsskedet.

### **Bedömning och förslag**

Utvärderingsgruppen föreslår att anbudsgivare 4 anvisas kvarter A och anbudsgivare 6 anvisas kvarter B och C.

I inbjudan lämnade kommunen öppet för anbudsgivarna att lämna anbud på ett eller flera av de tre kvarteren. Det gör att det finns ett antal olika kombinationer av anbudsgivare som är möjliga. Utvärderingen utgår från en sammanvägning av de tre olika kriterierna som består av avgäldsnivån, erfarenhet och kvalitet av långsiktig förvaltning samt erfarenheter och referenser för projektgenomförande. Valet av de två anbudsgivarna 4 och 6 motiveras utifrån de olika kriterierna nedan.

### **Avgäldsnivå**

Anbudsgivare 4 har det högsta anbudet och anbudsgivare 6 har det näst högsta anbudet, bortsett från anbudsgivare 11 som avser bostadsrätter som i första hand för unga.

Det finns en stor spännvidd på de inkomna anbudena för bostäder upplåtna med hyresrätt. Avgäldsnivå ligger mellan 75-130 kr/kvm BTA ovan mark. Mellan anbudsgivare 4 med det högsta anbudet till det näst högsta anbudet skiljer det sig 24 kr/kvm BTA. Mellan anbudsgivare 6 och den anbudsgivare som har den tredje högsta avgäldsnivån så skiljer det sig 4 kr/kvm BTA. Alternativet motsvarar en årlig avgäld på ca 1,8 miljoner kronor per år för de tre kvarteren.

Det finns inget som talar för ett annat val än att anbudsgivare 4 anvisas kvarter A och anbudsgivare utifrån de två andra utvärderingskriterierna (se nedan).

#### **Erfarenhet/kvalitet av långsiktig förvaltning av hyresfastigheter**

Såväl anbudsgivare 4 som 6 bedöms ha mycket goda förutsättningar för en långsiktig förvaltning av hyresbostäderna. Anbudsgivare 6 har redan förvaltning i Gustavsberg vilket gör att de kan få vad de anser är en lämplig förvaltningsenhet trots att de med fördel skulle vilja bygga och förvalta samtliga tre kvarter. Anbudsgivare 6 har dessutom ett tydligt boendefokus i sin förvaltning. Det finns potential att öka kundnöjdheten men ett något lägre betyg beror till stor del på ett äldre befintligt fastighetsbestånd. Anbudsgivare 4 har även en trygg och långsiktig part som tillsammans med anbudsgivaren står för det långsiktiga ägandet. De planerar för varierade storlekar på bostäderna med fokus på familjer för C och yngre för kvarter B. Det ger en bra bredd på bostadsutbudet.

Anbudsgivare 4 har en väldigt tydlig inriktning på långsiktigt ägande och förvaltning. Även anbudsgivare 6 har ett tydligt boendeperspektiv med kvartersråd och en person på plats som sköter det mesta kring förvaltningen. De uppvisar väldigt nöjda medlemmar och har idag ett välskött fastighetsbestånd. Anbudsgivare 4 har kooperativa hyresrätter. Det krävs ett medlemskap för att kunna ta del av hyresrättbeståndet. Det bör ses som ett gott komplement till övriga bostäder i samhället i synnerhet då de har ca 2000 medlemmar i Värmdö kommun.

#### **Erfarenhet och referenser för projektgenomförande**

Såväl anbudsgivare 4 som 6 projektmedlemmar har stor erfarenhet av liknande projekt och uppvisar genom sina referenser på en god samarbetsförmåga. Anbudsgivarna har i sina anbud även visat på en acceptans för kommunens process för uppföljning av gestaltungs- och miljöprogram samt på ett fullgott sätt plockat upp detaljplanens ambitioner i beskrivningen av deras tänkta projekt. Genom referensprojekten uppvisar företagen relevanta jämförelseobjekt med hög kvalitet.



Mellan Värmdö kommun, org nr 212000-0035, 134 81 Gustavsberg, ("**Kommunen**"), och *Företaget*, org nr xxxxxx-xxxx, *adress*, ("**Bolaget**"), har träffats följande

## MARKANVISNINGSAVTAL

avseende upplåtelse och utbyggnad av kvarter i Porslinskvarteren (detaljplan för Fabriksstaden, Gustavsberg 1:29 m fl) i Gustavsberg, Värmdö kommun.

Bolaget och Kommunen benämns nedan gemensamt "**Parterna**" och var för sig "**Part**".

### § 1. BAKGRUND

En ny detaljplan för Porslinskvarteren i Gustavsberg 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**". Det geografiska område som omfattas av Detaljplanen benämns nedan "**Planområdet**".

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

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

### § 2. GILTIGHET

Detta avtal är giltigt mellan parterna endast under förutsättning att

- Värmdö kommunfullmäktige godkänner avtalet senast 2015-03-31.

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

### § 3. MARKOMRÅDE/EN

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

Område A ("**Område A**") omfattar del av fastigheten Gustavsberg 1:52 och ska förvärfas av Kommunen från Villeroy & Boch Gustavsberg AB enligt ramavtal. Området är planlagt för bostäder, centrum och parkering i garage med en byggrätt om ca 7 800 kvm bruttoarea (BTA).

Bolaget är medveten om att Kommunens avsikt med förvärf av Område A från Villeroy & Boch Gustavsbergs AB är att skapa hyresrätter inom Planområdet.

Bolaget är medveten om att Kommunens avsikt är att förvärva Gustavsberg 1:269 vilket skulle innebära att tomträtten skulle kunna utökas med ytterligare ca 1 700 kvm BTA byggrätt. Om Värmdö kommun förvärvar Gustavsberg 1:269 är Parterna överens om att teckna ett tomträttsavtal med samma avgäld för fastigheten.

#### § 4. TOMTRÄTTSAVTAL

Kommunen ska till Bolaget upplåta Område A med tomträtt. Tomträttsavtal ska tecknas senast 2015-05-31 enligt bifogad mall, **bilaga 2**. Syftet med upplåtelsen är att Bolaget inom området ska uppföra bostadsbebyggelse för hyresrätt om ca 200 lägenheter. I tomträttsavtalet ska avgälden för bostäder med fri upplåtelseform beräknas efter 180 kr/kvm BTA. Avgäld för lokaler ska beräknas efter 130 kr/kvm BTA. Tomträttsavgälden ska enligt sidosöverenskommelse, **bilaga 3**, sättas ned till 130 kr/kvm BTA så länge bostäderna upplåts med hyresrätt.

Avgälden ska nedsättas till noll (0) kronor från upplåtelsedagen fram till då första bygglov beviljats inom område A, dock längst till 18 månader från upplåtelsedagen.

Kommunen ansvarar för att fastigheten på tillträdesdagen inte innehåller högre halter av föroreningar än vad som är godtagbart med hänsyn till planerad markanvändning.

Fastigheten ska vid Bolagets tillträde vara grovplanerad och fri från byggnader, anläggningar och byggnadsrester samt vara klar för utbyggnad med bostäder i enlighet med detaljplanen. Kommunen ansvarar för eventuella kostnader för flytt av ledningar.

#### § 5. FASTIGHETSBLDNING

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

Bolaget ska 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 Planområdet såsom huvudgator, lokalgator, parker etc. Gemensamma anläggningar för hela projektet Centrala Gustavsberg redovisas i **bilaga 4**. Markrådets andel av kostnaderna för dessa allmänna anläggningar ingår i tomträttsavgäld avseende Område A.

#### § 7. KVARTERSANLÄGGNINGAR

Samtliga byggnader och anläggningar inom kvartersmark, inom Område A, ska utföras 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 respek-

tive 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. 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 erlagga va-anläggningsavgift enligt vid varje tidpunkt gällande va-taxa.

## **§ 9. GATUKOSTNADER**

Gatukostnadsersättning enligt Detaljplanen ingår i tomträtten.

## **§ 10. BYGGLOVSAVGIFT**

Bolaget ska i samband med att bygglov erhålles erlagga bygglovavgift enligt Kommunens bygglovtaxa. Planavgift kommer inte att utgå.

## **§ 11. ANSLUTNINGSAVGIFTER**

Samtliga avgifter för anslutning av vatten, avlopp, dagvatten, fjärrvärme, el och tele etc för markområdet ska 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 5**. Enligt gestaltningsanvisningar och Detaljplanen får bostadsgårdar inte stängslas in.

Parterna är ense om att Bolaget för utbyggnad inom Område A ska välja arkitekt i samråd med Kommunen. Vid projektering ska 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 6**.

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. Byggherren ska under genomförandeprocessen visa att den planerade bebyggelsen klarar ställda energikrav enligt miljöprogram.

Bolaget ska inom Område A anordna utrymme för avfallsåtervinning i två fraktioner.

#### **§ 14. PARKERING**

Bolaget förbinder sig att följa kommunens parkeringsnorm vid utbyggnad inom markområdena. Parkeringsnorm för boendeparkering inom Porslinskvarteren är åtta parkeringsplatser per 1 000 kvm BTA. För Område A och Område B ska parkering ske inom gemensamt garage i källarvåning inom kvarter A. Bolaget förbinder sig att delta i sådan gemensamhetsanläggning eller motsvarande för att säkerställa parkeringsbehovet för Område A och Område B. Kostnaderna för gemensamhetsanläggningen ska fördelas enligt överenskommelse emellan de deltagande fastigheterna/tomträtterna eller 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.

#### **§ 15. ETABLERINGSPLAN**

Utbyggnad inom området Porslinskvarteren 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.

#### **§ 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 relaterat till kommunikation för centrala Gustavsberg. Bolaget ska i detta arbete stå för kostnader för egen tid och del av gemensam informationsskylt för utbyggnad inom Centrala Gustavsberg.

## § 17. TIDSPLAN/UTBYGGNADSORDNING

Preliminär tidsplan för utbyggnad av nya bostäder inom Planområdet samt utbyggnad av kommunala allmänna anläggningar inom Planområdet redovisas i **bilaga 7**. Utbyggnad av bostäder och allmänna anläggningar ska samordnas för att åstadkomma en effektiv utbyggnadsprocess.

## § 18. VILLKOR

Detta avtal förutsätter att Kommunen förvärvar Område A. Om nämnt förvärv inte kan genomföras senast 2015-04-30 upphör detta avtal att gälla utan ersättningsskyldighet för någondera parten.

## § 19. 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.

## § 20. ÖVERLÅTELSE

Detta avtal får inte överlåtas på annan utan skriftligt godkännande av Värmdö kommunstyrelse.

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

## § 21. TVIST

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

---

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

Gustavsberg den  
Värmdö kommun

*Företaget*

.....

.....

.....

.....

Bevittnas

Bevittnas

.....

.....

.....

.....

## BILAGOR

- 1 Karta över Område A
- 2 Mall till tomträttsavtal
- 3 Mall till sidoöverenskommelse
- 4 Gemensamma anläggningar inom Centrala Gustavsberg
- 5 Gestaltungsanvisningar
- 6 Miljöprogram
- 7 Tidsplan

Mellan Värmdö kommun, org nr 212000-0035, 134 81 Gustavsberg, ("**Kommunen**"), och *Företaget*, org nr xxxxxx-xxxx, *adress*, ("**Bolaget**"), har träffats följande

## MARKANVISNINGSAVTAL

avseende upplåtelse och utbyggnad av kvarter i Porslinskvarteren (detaljplan för Fabriksstaden, Gustavsberg 1:29 m fl) i Gustavsberg, Värmdö kommun.

Bolaget och Kommunen benämns nedan gemensamt "**Parterna**" och var för sig "**Part**".

### § 1. BAKGRUND

En ny detaljplan för Porslinskvarteren i Gustavsberg 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**". Det geografiska område som omfattas av Detaljplanen benämns nedan "**Planområdet**".

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

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

### § 2. GILTIGHET

Detta avtal är giltigt mellan parterna endast under förutsättning att

- Värmdö kommunfullmäktige godkänner avtalet senast 2015-03-31.

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

### § 3. MARKOMRÅDE/EN

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

Område B ("**Område B**") och Område C ("**Område C**") omfattar del av fastigheterna Gustavsberg 1:52 och Gustavsberg 1:29 och ska förvärfvas av Kommunen från Villeroy & Boch Gustavsberg AB enligt exploateringsavtal. Område B är planlagt för bostäder, centrum och parkering i garage med en byggrätt om ca 4 100 kvm bruttoarea (BTA). Område C är planlagt för bostäder med en byggrätt om 3400 kvm bruttoarea (BTA).

Bolaget är medveten om att Kommunens avsikt med förvärv av Område A från Villeroy & Boch Gustavsbergs AB är att skapa hyresrätter inom Planområdet.

#### § 4. TOMTRÄTTSAVTAL

Kommunen ska till Bolaget upplåta Område B och Område C med tomträtt. Tomträttsavtal ska tecknas senast 2015-05-31 enligt bifogad mall, **bilaga 2**. Syftet med upplåtelsen är att Bolaget inom området ska uppföra bostadsbebyggelse för hyresrätt om ca 100 lägenheter. I tomträttsavtalet ska avgälden för bostäder med fri upplåtelseform beräknas efter 180 kr/kvm BTA. Avgäld för lokaler ska beräknas efter 106 kr/kvm BTA. Tomträttsavgälden ska enligt sidoöverenskommelse, **bilaga 3**, sättas ned till 106 kr/kvm BTA så länge bostäderna upplåts med hyresrätt.

Avgälden ska nedsättas till noll (0) kronor från upplåtelsedagen fram till då första bygglov beviljats inom Område B och Område C, dock längst till 18 månader från upplåtelsedagen.

Kommunen ansvarar för att fastigheten på tillträdesdagen inte innehåller högre halter av föroreningar än vad som är godtagbart med hänsyn till planerad markanvändning.

Fastigheten ska vid Bolagets tillträde vara grovplanerad och fri från byggnader, anläggningar och byggnadsrester samt vara klar för utbyggnad med bostäder i enlighet med detaljplanen. Kommunen ansvarar för eventuella kostnader för flytt av ledningar.

#### § 5. FASTIGHETSBLDNING

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

Bolaget ska 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 Planområdet såsom huvudgator, lokalgator, parker etc. Gemensamma anläggningar för hela projektet Centrala Gustavsberg redovisas i **bilaga 4**. Markområdenas andel av kostnaderna för dessa allmänna anläggningar ingår i tomträttsavgäld avseende Område B och Område C.

#### § 7. KVARTERSANLÄGGNINGAR

Samtliga byggnader och anläggningar inom kvartersmark, inom Område B och Område C, ska utföras 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. 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 erlægga va-anläggningsavgift enligt vid varje tidpunkt gällande va-taxa.

## § 9. GATUKOSTNADER

Gatukostnadsersättning enligt Detaljplanen ingår i tomträtten.

## § 10. BYGGLOVSAVGIFT

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

## § 11. ANSLUTNINGSAVGIFTER

Samtliga avgifter för anslutning av vatten, avlopp, dagvatten, fjärrvärme, el och tele etc för markområdet ska 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 5**. Enligt gestaltningsanvisningar och Detaljplanen får bostadsgårdar inte stänglas in.

Parterna är ense om att Bolaget för utbyggnad inom Område B och Område C ska välja arkitekt i samråd med Kommunen. Vid projektering ska 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 6**.

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. Byggherren ska under genomförandeprocessen visa att den planerade bebyggelsen klarar ställda energikrav enligt miljöprogram.

Bolaget ska inom Område B och Område C anordna utrymme för avfallsåtervinning i två fraktioner.

#### **§ 14. PARKERING**

Bolaget förbinder sig att följa kommunens parkeringsnorm vid utbyggnad inom markområdena. Parkeringsnorm för boendeparkering inom Porslins kvarteren är åtta parkeringsplatser per 1 000 kvm BTA. För Område B och Område C kan parkering ske inom gemensamt garage i källarvåning i dels gamla fabriken och dels inom kvarter A. Bolaget förbinder sig att delta i sådan gemensamhetsanläggning eller motsvarande för att säkerställa parkeringsbehovet för Område B och Område C. Kostnaderna för gemensamhetsanläggningen ska fördelas enligt överenskommelse emellan de deltagande fastigheterna/tomträtterna eller 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.

#### **§ 15. ETABLERINGSPLAN**

Utbyggnad inom området Porslins kvarteren 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.

#### **§ 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 relatera till kommunikation för centrala Gustavsberg. Bolaget ska i detta arbete stå för kostnader för egen tid och del av gemensam informationsskyld för utbyggnad inom Centrala Gustavsberg.

#### **§ 17. TIDSPÅN/UTBYGGNÅDSORDNING**

Preliminär tidsplan för utbyggnad av nya bostäder inom Planområdet samt utbyggnad av kommunala allmänna anläggningar inom Planområdet redovisas i **bilaga 7**. Utbyggnad av bostäder och allmänna anläggningar ska samordnas för att åstadkomma en effektiv utbyggnadsprocess.

#### **§ 18. VILLKOR**

Detta avtal förutsätter att Kommunen förvärvar Område B och Område C. Om nämnt förvärv inte kan genomföras senast 2015-04-30 upphör detta avtal att gälla utan ersättningsskyldighet för någondera parten.

#### **§ 19. 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 och Område C utöver vad som framgår av detta avtal.

#### **§ 20. ÖVERLÅTELSE**

Detta avtal får inte överlåtas på annan utan skriftligt godkännande av Värmdö kommunstyrelse.

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

#### **§ 21. TVIST**

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

---

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

Gustavsberg den  
Värmdö kommun

*Företaget*

.....

.....

.....

.....

Bevittnas

Bevittnas

.....

.....

.....

.....

## BILAGOR

- 1 Karta över Område B och Område C
- 2 Mall till tomträttsavtal
- 3 Mall till sidoöverenskommelse
- 4 Gemensamma anläggningar inom Centrala Gustavsberg
- 5 Gestaltungsanvisningar
- 6 Miljöprogram
- 7 Tidsplan

Mellan Värmdö kommun, org.nr. 212000-0035, genom dess kommunstyrelse nedan kallad kommunen, och ....., org.nr .....nedan kallad tomträttshavaren har träffats följande

## TOMTRÄTTSAVTAL

### § 1 FASTIGHET

Kommunen upplåter från och med den ..... ("Upplåtelsedagen") till tomträttshavaren med tomträtt fastigheten ..... i Värmdö kommun i det skick fastigheten har dagen för tomträttshavarens undertecknande av detta avtal.

### § 2 AVGÄLD

Årliga tomträttsavgälden utgör, om ej annat överenskommes eller av domstol bestämmes, .....kronor. Avgälden betalas kvartalsvis i förskott senast sista vardagen före varje kvartals början.

### § 3 ÄNDAMÅL

Fastigheten får endast nyttjas för bostadsändamål/bostads- och centrumändamål i enlighet med gällande detaljplan och omfattande

Bostäder     xxx kvm bruttoarea (BTA)

Lokaler     xxx kvm bruttoarea(BTA)

### § 4 BYGGLOV OCH FASTIGHETENS SKICK

Ritningar jämte tillhörande beskrivningar till varje byggnadsåtgärd, för vars utförande bygglov erfordras, skall underställas kommunen för godkännande innan bygglov söks.

Byggnader och övriga på fastigheten uppförda anläggningar skall av tomträttshavaren väl underhållas. Om byggnader eller anläggningar förstörs eller skadas av eld eller på annat sätt, skall de inom av kommunen bestämd skälig tid ha återuppbyggs eller reparerats. Detta under förutsättning att annan överkommelse icke har träffats mellan kommunen och tomträttshavaren. Byggnad eller anläggning får icke utan kommunens medgivande rivas.

Även obebyggd del av fastigheten skall hållas i vårdat skick.

### § 5 ÄNDRING AV UTNYTTJANDE

Ändring av det i § 3 bestämda utnyttjandet får inte ske utan kommunens skriftliga medgivande. Innan sådan ändring sker skall, om kommunen så finner påkallat, tilläggsavtal träffas angående den avgäld och de övriga villkor som skall gälla vid det ändrade utnyttjandet.

## **§ 6 VATTEN, AVLOPP OCH GATUKOSTNADER**

Gatukostnader ingår i tomträttsavgälden. Anläggningsavgiften för vatten och avlopp skall erläggas av tomträttshavaren enligt vid varje tidpunkt gällande VA-taxa.

## **§ 7 UPPLÅTELSE**

Tomträttsinnehavaren får utan kommunens medgivande upplåta panträtt och nyttjanderätt i tomträten. Servitut eller annan särskild rättighet får däremot inte upplåtas utan sådant skriftligt medgivande.

## **§ 8 ÄNDRING AV AVGÄLD**

För avgäldsreglering gäller de i lagen angivna minimiperioderna om tio år, varvid den första perioden räknas från den .....

## **§ 9 UPSÄGNING AV AVTALET**

Enligt lag äger endast kommunen rätt att säga upp tomträttsavtalet vid utgång av vissa tidsperioder.. Den första perioden skall omfatta sextio (60) år räknat från upplåtelsedagen och de därpå följande perioderna skall omfatta 40 år.

## **§ 10 LÖSEN AV BYGGNAD MM**

Om tomträten på grund av uppsägning enligt § 9 upphör, är kommunen skyldig att lösa byggnader och annan egendom som utgör tillbehör till tomträten. Löseskillingen skall utgå i pengar och motsvara byggnaders och övriga anläggningars marknadsvärde vid lösentillfället.

Detta värde skall beräknas på sådant sätt att från fastighetens totala marknadsvärde avdrages markens marknadsvärde varvid restbeloppet skall utgöra byggnadsvärdet. Det totala marknadsvärdet och markvärdet skall bedömas av utomstående värderingsman.

I övrigt gäller beträffande lösen vad som stadgas i lag.

## **§ 11 KOSTNADER, FÖRPLIKTELSE M. M.**

Det åligger tomträttshavaren att svara för och fullgöra alla kostnader och förpliktelser som kan komma att belasta fastigheten och tomträten under upplåtelseiden.

## **§ 12 INSKRIVNING, ÖVERLÅTELSE**

Kommunen skall för tomträttshavarens räkning på sätt som anges i jordabalken söka inskrivning av tomträten. Samtliga kostnader för inskrivningen erlägges av tomträttshavaren.

Vid överlåtelse av tomträten åligger det tomträttshavaren att omedelbart meddela kommunen om överlåtelsen.

### § 13 LEDNINGAR M. M.

Tomträttshavaren medger att kommunen eller annan som har kommunens tillstånd, får framdraga och bibehålla vatten- och avlopps-, el- och teleledningarna i eller över fastigheten med erforderliga stolpar och andra anordningar som hör till ledningarna. Detta gäller även infästningsanordningar på byggnad där någon olägenhet för tomträttshavaren ej uppstår.

Kommunen eller annan som har kommunens tillstånd medges vidare rätt att anlägga och för all framtid bibehålla tunnlar för kommunikationsändamål samt vatten och avlopp i fastigheten. Kommunen skall äga tillträde till fastigheten för skötsel och underhåll av ifrågavarande anläggningar. Tomträttshavaren är skyldig att utan ersättning tåla det intrång och nyttjande som ovan nämns enligt denna paragraf. Dock är tomträttsinnehavaren berättigad till ersättning för skada på byggnad eller annan anläggning på fastigheten.

### § 14 MILJÖSTÖRANDE NYTTJANDE

Tomträttsinnehavaren ansvarar för att nyttjandet av fastigheten ej är miljöstörande. Tomträttshavaren svarar för de kostnader, som kan påfordras enligt gällande hälso- och miljöskyddslagstiftning eller dylikt. Om sådana åtgärder inte vidtages har kommunen rätt att utföra dessa på tomträttshavarens bekostnad.

### § 15 KONTROLL

För kontroll av detta avtals tillämpning är tomträttshavaren skyldig att lämna kommunen erforderliga upplysningar och tillfälle till besiktning.

### § 16 ÖVRIGT

I övrigt gäller vad i jordabalken eller eljest i lag stadgas om tomträtt.

.....

Detta avtal har upprättas i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Värmdö den ..... den .....

För VÄRMDÖ KOMMUN För TOMTRÄTTSHAVAREN

.....

Kommunstyrelsens ordförande

.....  
Stellan Folkesson  
Kommundirektör

Kommunens namnteckningar bevittnas:

.....

.....

Tomträttshavarens namnteckning/ar bevittnas:

.....

.....



Mellan Värmdö kommun genom dess kommunstyrelse nedan kallad kommunen, och ..... (org.nr.....) ..... nedan kallad tomträttshavaren, har träffats följande

## ÖVERENSKOMMELSE

till tomträttsavtalet för fastigheten .....i Värmdö kommun

### § 1 AVGÄLD

I tomträttsavtalet har den årliga avgälden bestämts till .....kr för den första avgäldsperioden. Denna avgäld är baserad på värdet av marken vid fri upplåtelseform för bostäder.

Så länge bostäderna upplåtes med hyresrätt, ska avgälden baseras på markens marknadsvärde för denna upplåtelseform.

Under den första avgäldsperioden ska avgälden för bostäder med upplåtelseformen hyresrätt beräknas efter xx kr/kvm BTA och vara .....kr per år.

### § 2 ÖVERLÅTELSE AV TOMTRÄTTEN

Vid överlåtelse av tomträtten till bostadsrättsförening eller annan fri upplåtelseform upphör nedsättningen och denna överenskommelse att gälla. Tomträttsavgäld ska då utgå enligt tomträttsavtalet.

### § 3 INSKRIVNING

Denna överenskommelse får inte inskrivas.

.....

Detta avtal har upprättas i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Värmdö den .....

.....den .....

För VÄRMDÖ KOMMUN

För TOMTRÄTTSHAVAREN

.....  
Kommunstyrelsens ordförande

.....

.....

.....

Kommundirektör

