

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 ersättningskyldighet för någondera parten.

### § 3. MARKOMRÅDE/EN

Detta avtal omfattar två kvarter 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 B och Område C från Villeroy & Boch Gustavsbergs AB är att skapa hyresrätter inom Planområdet.

#### **§ 4. TOMTRÄTTSAVTAL**

Kommunen ska till Bolaget, eller till sådant nybildat bolag som ägs helt eller delvis av 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. FASTIGHETSILDNING**

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 tomträten.

## § 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 fjärrvärmennätet 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 Porslinskvarteren 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 endast ha boendeparkering 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 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, 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 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 B och Område C. Om nämnt förvärv inte kan genomföras senast 2015-04-30 upphör detta avtal att gälla utan ersättningskyldighet 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. Det antecknas dock att Bolaget har för avsikt att äga och driva projektet och tomträtterna genom ett för ändamålet nybildat bolag som ägs, helt eller delvis, av Bolaget. Kommunen medger härmed att överlåtelse av detta avtal får ske till sådant nybildat bolag genom meddelande till Kommunen härom, under förutsättning att det nya bolaget förbinder sig att iaktta de rättigheter och skyldigheter som åvilar Bolaget enligt detta avtal. Kommunen medger även att tomträttsavtal och till dessa tillhörande sidoöverenskommelser får överlåtas på motsvarande sätt.

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

## **§ 21. TVIST**

Twist 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