



Handläggare
Anna Sterud
Samhällsbyggnadsavdelningen

Diarienummer
15KS/379

Kommunstyrelsen

Tilläggsavtal till markanvisningsavtal avseende del av fastigheten Gustavsberg 1:52 i Värmdö kommun, mellan Värmdö kommun och SKB.

Förslag till beslut

Tilläggsavtal 2 till markanvisningsavtal mellan SKB och Värmdö kommun för bostäder i Porslinskvarteren godkänns.

Beslutsnivå

Kommunstyrelsen

Bakgrund

Kommunen beslutade 2014-12-03 att anvisa mark inom ett bostadskvarter i Porslinskvarteren till Stockholms Kooperativa Bostadsförening, kooperativ hyresförening (SKB). I markanvisningsavtalet finns vissa tidpunkter reglerade gällande tecknande av köpeavtal och tomträttsavtal. Kommunen ska förvärva det aktuella markområdet från Villeroy & Boch Gustavsberg AB enligt exploateringsavtal.

Ärendebeskrivning

I markanvisningsavtalen med SKB finns det villkorat att köpeavtal mellan kommunen och Villeroy & Boch Gustavsberg AB ska tecknas senast 2015-04-30 och att tomträttsavtal ska tecknas senast 2015-05-30. Ett tilläggsavtal tecknades 2015-04-29 enligt vilket dessa tidpunkter förlängdes till 2015-12-31.

Med hänsyn till återstående rivningsarbeten inom det aktuella markområdet kommer köpeavtalen med Villeroy & Boch Gustavsberg AB troligen inte kunna vara undertecknade till 2015-12-31. Handläggningstiderna hos lantmäteriet är långa och tomträtten kan inte upplåtas förrän en fastighet är avstyckad. Tidpunkten måste därför förlängas ytterligare.

Avtalstiderna föreslås förlängas till 2016-09-01 genom ett tilläggsavtal nr 2 till markanvisningsavtal med SKB.

Bedömning

Förutsättningarna för markanvisningsavtalen är detsamma och arbetet med SKB har fungerat bra. Att teckna tilläggsavtalet innebär att vi kan fortsätta vårt påbörjade arbete



med SKB. Senareläggning av tidpunkter för uppfyllande av villkor bedöms inte påverka tidplanen för utbyggnad av bostäder.

Ekonomiska konsekvenser

Förslag till beslut har inga ekonomiska konsekvenser.

Konsekvenser för miljön

Förslag till beslut har inga konsekvenser för miljön.

Konsekvenser för medborgarna

Förslag till beslut har inga konsekvenser för medborgarna.

Konsekvenser för barn

Förslag till beslut har inga konsekvenser för barn.

Ärendets beredning

Ärendets har beretts av samhällsbyggnadsavdelningen.

Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Biläggs/Biläggs ej
1.	Tilläggsavtal 2 med SKB	Bilägges
2.	Markanvisningsavtal 2014-12-03 med SKB	Bilägges
3.	KS 141203 § 200	Biläggs ej

Sändlista för beslutsexpediering

Stellan Folkesson
Kommundirektör

Lars Öberg
Samhällsutvecklingschef

Mellan Värmdö kommun, org nr 212000-0035, 134 81 Gustavsberg, (" **Kommunen**"), och Stockholms Kooperativa Bostadsförening kooperativ hyresrättsförening (SKB), org nr 702001-1735, Box 850, 161 24 Bromma, (" **Bolaget**"), har träffats följande

TILLÄGGSAVTAL 2

till markanvisningsavtal avseende del av fastigheten Gustavsberg 1:52 i Värmdö kommun.

Kommunen och Bolaget benämns nedan gemensamt "**Parterna**".

Kommunen och Bolaget har den 2015-01-07 träffat ett markanvisningsavtal, "**Avtalet**", avseende upplåtelse och utbyggnad för ett kvarter inom Porslinskvarteren (detaljplan för Fabriksstaden Gustavsberg 1:29 m fl) i Gustavsberg, Värmdö kommun. Markområdet ägs av Villeroy&Boch Gustavsberg AB och ska enligt exploateringsavtal förvärvas av Kommunen.

Enligt § 18 i Avtalet ska Avtalet upphöra att gälla om Kommunen inte har genomfört förvärv av aktuellt markområde senast 2015-04-30.

Vidare ska, enligt § 4 i Avtalet, tomträttsavtal för markområdet tecknas mellan Parterna senast 2015-05-31.

Parterna har den 2015-04-29 träffat ett tilläggsavtal till Avtalet enligt vilket ovanstående tidpunkter har förlängts till 2015-12-31.

Parterna är ense om att tidpunkten för uppfyllande av villkor enligt § 18 samt senast tidpunkt för tecknade av tomträttsavtal enligt § 4 ska ändras till 2016-09-01 för bägge villkoren.

I övrigt ska Avtalet gälla med oförändrade villkor.

Detta avtal är giltigt mellan Parterna under förutsättning att det godkänns av Värmdö kommunstyrelse senast 2015-12-31.

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

Värmdö den

Värmdö kommun

Stockholms Kooperativa Bostadsförening

.....

.....

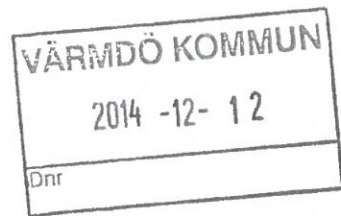
.....

.....

Bevittnas

.....

.....



Mellan Värmdö kommun, org nr 212000-0035, 134 81 Gustavsberg, ("Kommunen"), och Stockholms Kooperativa Bostadsförening, kooperativ hyresrättsförening (SKB), ("Bolaget"), org nr 702001-1735, Box 850, 161 24 Bromma, 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.
- Bolagets styrelse godkänner avtalet senast 2015-02-15

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 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 100 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 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 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 markområdet. Parkeringsnorm för boendeparkering inom Porslinskvarteren är åtta parkeringsplatser per 1 000 kvm BTA. För Område A och Område B ska boendeparkering 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 parkeringsbehovet för bostäder för Område B. Kostnaderna för byggande och drift av 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 relatera till kommunikation för

centrala Gustavsberg. Bolaget ska i detta arbete stå för kostnader för egen tid och del av gemensam informationsskyldighet 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.

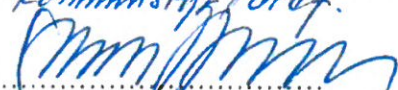
Vid överlåtelse av tomträtt som omfattas av detta avtal ska Bolaget förbinda den nye tomträttshavaren att iaktta vad som åvilar Bolaget enligt detta avtal, så att detta blir gällande mot varje kommande tomträttshavare.

§ 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

2015/0107
Annica Pettersson
Kommunstyrelsens ordförande


Stellan Folkesson
Kommundirektör

Företaget Stockholm Kooperativa Bostads
förening

Eva Nordström


Björn Hagesson

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