

Ny förskola i Porslins kvarteren, Värmdö Kommun

Mellan Värmdö kommun, org nr 212000-0035, 134 81 Gustavsberg, ("Kommunen"), och KIAB Gustavsberg AB, org nr: 556694-6637, Sjökulless väg 4, 133 35 Saltsjöbaden, ("Bolaget"), har träffats följande

MARKANVISNINGSAVTAL

avseende tomrättsupplåtelse, uppförande av byggnad, och utförare av förskoleverksamheten av ny förskola inom fastigheten Gustavsberg 1:317 (Fastigheten) i Fabriksstaden, Värmdö Kommun.

§ 1.BAKGRUND

En ny detaljplan för fabriksområdet i Gustavsberg benämnd Fabriksstaden antogs av Värmdö kommunfullmäktige 2011-12-14 och beslutet vann laga kraft 2013-07-25. Detaljplanen innebär en omvandling av fabriksområdet till ett attraktivt bostadsområde av hög kvalitet omfattande totalt ca 1400 lägenheter i både om- och nybyggnad. Området ska också inrymma service och verksamheter.

Syftet med detta avtal är att reglera frågor som avser kommunens upplåtelse av fastighet för ny bebyggelse med förskoleverksamhet.

Bolaget tilldelas uppdraget i enlighet med anbud i konkurrens vid anbudsgivning under våren 2015.

§ 2.DETALJPLANEN

För fastigheten gäller detaljplan som också omfattar ett större omkringliggande exploateringsområde. Bolaget ska beakta planens bestämmelser och intentioner och genomföra utbyggnad inom fastigheten i den omfattning som framgår av Bolagets förslag enligt bifogad illustration.

§ 3.MARKANVISNING

Kommunen anvisar till Bolaget fastigheten Gustavsberg 1:317. Fastigheten har markerats på bilagd karta. Fastigheten ska upplåtas med tomträtt till Bolaget.

§ 4.TOMTRÄTTSUPPLÅTELSE

Kommunen ska upplåta fastigheten med tomträtt till Bolaget enligt villkor i bilagt tomträttsavtal. Avgälden för tomträten åsätts i enlighet med det anbud som Bolaget lämnat. Avgälden är inklusive gatukostnader men exklusive anslutningsavgift för VA.

Ny förskola i Porslinskvarteren, Värmdö Kommun

Syftet med upplåtelsen är att Bolaget inom området ska uppföra byggnad med lokaler för fristående förskola. Tomträttsavtal ska tecknas mellan parterna när detta markanvisningsavtal har vunnit laga kraft och föreslagen utförare av förskoleverksamheten uppfyller kraven för att bli godkänd i enlighet med skollagen och kommunens riktlinjer för godkännande av fristående förskola.

§ 5.FÖRSKOLEVERKSAMHETEN

Förskoleverksamhet ska upplåtas för ca 100 barn. Dimensioneringen får dock anpassas till en successiv efterfrågan med avseende på det omgivande bostadsområdets utveckling.

Huvudman för förskoleverksamheten ska genom ansökan om godkännande av fristående förskola, enligt Riktlinjer för godkännande av fristående förskola, få kommunens godkännande till detta.

§ 6.ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmänna anläggningar inom detaljplaneområdet såsom huvudgator, lokalgator, parker etc. Fastighetens andel av kostnaderna för allmänna anläggningar inom detaljplaneområdet ingår i tomträttsupplåtelsen.

§ 7.VATTEN, AVLOPP OCH DAGVATTEN

Fastigheten ligger inom verksamhetsområde för kommunalt vatten och spillvatten. 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.

§ 8.GATUKOSTNADER

I tomträttsupplåtelsen enligt § 4 ingår den på fastigheten belöpande gatukostnadsersättning enligt detaljplanen. Detta gäller inte ersättning för förbättring eller nyanläggning av gata och annan allmän plats med tillhörande anordningar i anslutning till fastigheten som kan komma att krävas i framtiden efter det att detaljplanen genomförts.

§ 9.BYGGLOVSAVGIFT

Bolaget ska i samband med att bygglov erhålls betala bygglovavgift enligt Kommunens bygglovtaxa. Planavgift enligt bygglovtaxa ska inte utgå.

§ 10. 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.

§ 11. PARKERINGSPLATSER

Enligt Värmdö kommuns riktlinjer ska det finnas en (1) parkeringsplats/angöringsplats per 15 barn vid förskoleverksamhet samt 0,5 parkeringsplatser per arbetande vid förskolan. Parkering ska anordnas inom kvartersmark.

§ 12. GESTALTNINGSANVISNINGAR OCH MILJÖPROGRAM

Bebyggelsen ska uppföras i enlighet med detaljplanens bestämmelser och i enlighet med planens gestaltungsanvisningar och miljöprogram för framtidens Gustavsberg. De nya lokalerna ska kunna fungera som ett föredöme för miljömässigt, socialt och ekonomiskt hållbart stadsbyggande.

Fjärrvärme finns inom planområdet och Kommunen rekommenderar anslutning till fjärrvärmenätet för miljövänlig uppvärmning.

Bolaget ska anordna utrymme för avfallsåtervinning i olika fraktioner.

§ 13. UPPLAGSPLATS

Bolaget äger inte rätt att utan tillstånd utnyttja mark utanför fastigheten för upplag, parkering eller annat ändamål i samband med bebyggande av området.

§ 14. TIDSPLAN / UTBYGGNADSORDNING

Exploateringen är beroende av tidplanen för genomförandet av anslutande infrastruktur, vägar och VA. Anslutande infrastruktur bedöms kunna färdigställas senast 2015-09-30. F.n. planeras att förskolans verksamhet ska kunna starta januari 2017.

§ 15. HINDER I GENOMFÖRANDET

Om genomförandet av exploateringen förhindras av orsaker som parterna inte kan påverka kan parterna påfordra att genomförandet av exploateringen ska avbrytas eller uppskjutas. Detta ska omedelbart meddelas den andra parten skriftligen. Ingendera parten har, i dessa fall, rätt till ersättning från den andre om samarbetet avbryts.

§ 16. SÄKERHET

För fullgörande av Bolagets förpliktelser i detta avtal ska Bolaget i tomträttsupplåtelsen säkerställa byggnadsskyldighet, genom färdigställande av byggnaderna, inom 15 månader från undertecknande av tomträttsavtalet. Om föreslagen bebyggelse inte färdigställts inom denna tidsperiod ska vite utgå till Värmdö kommun med ett belopp om fem miljoner kronor (5 000 000 kr). Skulle föreskriven bebyggelse inte vara genomförd inom föreskriven tid är vitesbeloppet förfallet till betalning en (1) vecka efter att tidsfristen gått ut.

§ 17. ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

Ändringar och tillägg till detta avtal ska för att vara giltiga upprättas skriftligen och undertecknas av båda parter.

§ 18. KONTAKT OCH SAMORDNING

Bolaget ska kontinuerligt samråda med kommunen under tiden från att tomträttsavtalet har tecknats till att exploateringen genomförts i sin helhet. Kommunens kontaktperson är Gustavsbergsprojektet, Sofia Vogel.

För myndighetsfrågor hänvisas dock till respektive myndighet.

§ 19. ÖVERLÅTELSE AV AVTALET

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

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

§ 20. TVIST

TVIST
Tvist angående tolkning och tillämpning av detta avtal ska avgöras av allmän domstol.

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

Värmdö den 2015-.....

Värmdö den 2015-.....

För Värmdö Kommun

För Bolaget

.....
Bilagor:

- 1 Bolagets illustration
- 2 Tomträttsavtal
- 3 Fastighetskarta
- 4 Gestaltungsanvisningar
- 5 Miljöprogram