

Dnr

*Kommunstyrelsen 2013-05-28 § 116*

**Ramavtal med Villeroy & Boch Gustavsberg AB avseende  
markfrågor i Gustavsberg**

**Kommunstyrelsens förslag**

Ramavtalet mellan Villeroy & Boch Gustavsberg AB och  
kommunen avseende markfrågor i Gustavsberg godkänns.

**Beslutsnivå**

Kommunfullmäktige

**Ärendebeskrivning**

Kommunen har tidigare träffat ett exploateringsavtal med Villeroy & Boch  
om genomförandet av detaljplanen för Fabriksstaden, Gustavsberg 1:29  
m.fl.

I förslag till ramavtal regleras ett antal markfrågor mellan kommunen och  
Villeroy & Boch, dels för att underlätta det kommande genomförandet av  
Fabriksstaden och dels för en fortsatt utveckling av andra delar av  
Gustavsberg.

**Handlingar i ärendet**

Ramavtal med Villeroy & Boch Gustavsberg AB avseende markfrågor i  
Gustavsberg, KLK 2013-04-30

**Reservationer och protokollsanteckningar**

M, S, FP, MP, KD och V lämnar följande protokollsanteckning:

”Värmdö kommun kommer att bevaka lanterninens användningsområde så  
att lokalen innehåller publik verksamhet i enlighet med vad som anges i  
ramavtalets § 4. Vid eventuellt kommande ägarbyte ska säljaren informera  
den nye ägaren om detta.”

**Sändlista**

KF





## Ramavtal med Villeroy & Boch Gustavsbergs AB avseende markfrågor i Gustavsberg

### Förslag till beslut

Ramavtalet mellan Villeroy & Boch Gustavsbergs AB och kommunen avseende markfrågor i Gustavsberg godkänns.

### Beslutsnivå

Kommunfullmäktige

### Bakgrund

Villeroy & Boch och kommunen ingick den 14 december 2011 ett exploateringsavtal avseende genomförandet av detaljplan för Fabriksstaden, Gustavsberg 1:29 m.fl. Kommunen har därefter antagit detaljplan för Fabriksstaden i enlighet med exploateringsavtalet. Detaljplanen är överklagad till Mark- och miljödomstolen. Dom väntas under våren 2013.

Exploateringsavtalet reglerar bland annat vilka markområden kommunen ska förvärva för bostäder av Villeroy & Boch inom detaljplaneområdet och när tillträde till dessa ska ske. Exploateringsavtalet möjliggör dock en justering av gränser och byte av markområden för bostäder för att underlätta genomförandet. Ramavtalet mellan kommunen och Villeroy & Boch reglerar förändringar i vilka markområden som ska överlåtas till kommunen för bostäder. Exploateringsavtalet gäller fortsatt. Ramavtalet reglerar även ett antal andra markfrågor mellan parterna i Gustavsberg.

### Ärendebeskrivning

Ramavtalet reglerar ett antal markfrågor mellan kommunen och Villeroy & Boch i Gustavsberg. Förslag till justeringar av markområden inom detaljplan för fabriksstaden visas i kartbilaga. Justeringen gäller ett av de fyra föreslagna kvarteren. Bytet av ett av kvarteren till ett annat görs i avsikt att underlätta genomförandet av detaljplanen. Justeringen av markområdet innebär att kommunen i och med förvärvet får något fler byggrätter, från ca 20 000 BTA till 21 000 BTA. Tidpunkt för kommunens tillträde till dessa förändras även så att detta sker när fastighetsreglering skett efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Vidare innebär ramavtalet en avräkning på köpeskillingen för

fabrikens skyldighet att erlagga ersättning för gatukostnader på de kvarter som kommunen förvärvat. Ramavtalet innebär att kommunen avstår från att förvärva en lokal på 500 kvadratmeter i lanterna, Sanitetsporlinsfabriken enligt exploateringsavtalet.

I samband med att fabriken avvecklar sin verksamhet inom detaljplaneområdet har de inte behov av den vattenreningsanläggning som finns inom området som även nyttjas för hushållsporlinsfabriken. Verksamheterna som finns i hushållsporlinsfabriken, vilken ägs av kommunen, är av sådan art att Käppala inte kan ta emot avloppsvattnet. Kommunen föreslås därför förvärva vattenreningsanläggningen av Villeroy & Boch till en kostnad av 1 mnkr.

Kommunen ska av Villeroy & Boch förvärva fastigheten Värmdö Gustavsberg 1:459, den så kallade vattenverkstomten, för en köpeskilling om 13 mnkr. Överlåtelsen är villkorad att skyddsbestämmelsen för fastigheten upphävs.

Ramavtalet innebär vidare att Villeroy & Boch ska till upplåta arrenderätt till del av fastigheten Värmdö Gustavsberg 1:457, vid Ekobacken för utomhusparkering, upplagsplats, återvinningsstation eller liknande ändamål.

Utöver detta så regleras även placering av en avloppspumpstation på kommunens mark samt ändring av beräkning av parkeringsnorm från 0,8 parkeringsplatser per lägenhet till 8 parkeringsplatser per 1000 kvadratmeter BTA.

Villeroy & Boch ska formellt kvarstå som part i exploateringsavtalet i förhållande till kommunen.

## Bedömning

Ramavtalet reglerar ett antal markfrågor mellan kommunen och Villeroy & Boch, dels för att underlätta det kommande genomförande för fabriksstaden och dels för en fortsatt utveckling av andra delar av Gustavsberg. Ramavtalet bör därför betraktas som en helhetsuppgörelse mellan parterna.



Stellan Folkesson  
Kommundirektör



Maria Larsson Ajpe  
Kanslichef

---

# RAMAVTAL

---

VILLEROY & BOCH GUSTAVSBERG AB

och

VÄRMDÖ KOMMUN

---

avseende markfrågor i Gustavsberg

---

Detta RAMAVTAL har dag som nedan träffats mellan:

- (1) **VILLEROY & BOCH GUSTAVSBERG AB**, org.nr 556441-9918, ("Villeroy & Boch"); och
- (2) **VÄRMDÖ KOMMUN**, org.nr 212000-0035 ("Kommunen").

Villeroy & Boch och Kommunen benämns nedan gemensamt "**Parterna**".

## BAKGRUND

- A. Villeroy & Boch och Kommunen har den 14 december 2011 ingått ett exploateringsavtal avseende genomförandet av detaljplan för Fabriksstaden, Gustavsberg 1:29 m.fl. ("**Exploateringsavtalet**"). Kommunen har därefter antagit detaljplan för Fabriksstaden i enlighet med exploateringsavtalet ("**Detaljplanen**"). Detaljplanen är efter överklagande föremål för domstolsprövning.
- B. Enligt § 3 i Exploateringsavtalet ska Kommunen av Villeroy & Boch förvärva vissa markområden. Parterna har i enlighet med § 3 Moment D i Exploateringsavtalet enats om vissa förändringar i vilka områden som ska överlåtas.
- C. I detta ramavtal ("**Avtalet**") regleras de förändringar i vilka områden som ska överlåtas, principerna för tillkommande överlåtelse och upplåtelse i anslutning till Detaljplanen.

## 1. JUSTERING AV MARKOMRÅDE

- 1.1 Med ändring av den preliminära fördelning av mark som Kommunen ska förvärva enligt Exploateringsavtalet § 3 Moment D och som markerats på bilaga 2D med littera A, B, C och D till Exploateringsavtalet har Parterna enats om en slutlig fördelning med innebörd att Kommunen ska förvärva de delar av fastigheterna Värmdö Gustavsberg 1:52 och 1:29 som markerats med röd linje och littera 4, 5, 8c och 9 i Bilaga 1.1 ("**Området**").

Med ändring av § 11.2 i Exploateringsavtalet avseende erläggande av gatukostnader har Parterna enats om följande. Kommunen ansvarar för de på Området belöpande gatukostnaderna i förhållande till Områdets andel av total BTA som Detaljplanen medger. Villeroy & Boch svarar för gatukostnader belöpande på övrig av Villeroy & Boch ägd mark inom Detaljplanen (utan beaktande av eventuella försäljningar av sådan mark) i förhållande till denna marks andel av total BTA som Detaljplanen medger och ska ålägga framtida ägare av denna mark skyldighet att erlægga ersättning för dessa gatukostnader. Med anledning av ovanstående ska den köpeskilling Kommunen har att erlægga till Villeroy & Boch för Området reduceras från 73.850.000 kronor (3.500 kr/m<sup>2</sup> BTA) till 65.850.000 kronor.

Kommunen är medveten om att Villeroy & Boch för genomförandet av Detaljplanen avser att sälja sin återstående mark inom Detaljplanens område i delar, varav en del till ett konsortium av exploatörer och en del till en fristående exploatör. Villeroy & Boch kommer därvid att förbehålla de skyldigheter som åligger markägaren enligt Exploateringsavtalet men formellt kvarstå som part i Exploateringsavtalet i förhållande till Kommunen.

- 1.2 Med ändring av Exploateringsavtalet § 24 ska resterande 10.800.000 kronor innehållas av Kommunen som säkerhet och utbetalas till Villeroy & Boch omgående sedan Villeroy & Bochs har uppfyllt samtliga ekonomiska åtaganden enligt § 24. Kommunen medger att säkerheten kan ersättas av annan säkerhet, som Kommunen kan godkänna. Kommunen medger vidare att säkerheten kan få, om ekonomiskt värde av återstående åtaganden understiger säkerheten, med belopp som motsvarar detta värde. Överlåtelse av mark.
- 1.3 Kommunen ska av Villeroy & Boch förvärva fastigheten Värmdö Gustavsberg 1:459 för en köpeskilling om 13.000.000 kronor. Överlåtelsen ska ske genom köp, varvid Kommunen äger rätt att fullborda köpet genom fastighetsreglering till annan av Kommunen ägd fastighet. Fastigheten ska överlåtas fri från inteckningar och andra belastningar. Överlåtelsen är villkorad av att Länsstyrelsen i Stockholms läns skyddsbestämmelse avseende vattentäkt på fastigheten upphävs. Villeroy & Boch har ansökt om sådant upphävande och båda Parter ska verka för att skyddsbestämmelsen upphävs så snart som möjligt. Köpeskillingen ska erläggas mot faktura efter tillträde, vilket ska ske i januari det kalenderår som inträffar efter det år Detaljplanen vinner laga kraft eller inom 3 månader efter det senare datum då ovan nämnda skyddsbestämmelse har upphävts.

## 2. VATTENRENINGSANLÄGGNING

Kommunen ska av Villeroy & Boch förvärva en vattenreningsanläggning belägen på fastigheten Värmdö Gustavsberg 1:7 samt Villeroy & Bochs nyttjanderättsavtal avseende del av fastigheten Värmdö Gustavsberg 1:7 med stöd av vilket Villeroy & Boch innehar vattenreningsanläggningen, Bilaga 2, för en köpeskilling om 1.000.000 kronor. Vattenreningsanläggningen ska överlåtas i befintligt skick, fri från inteckningar och andra belastningar. Köpeskillingen ska erläggas mot faktura efter tillträde, vilket ska ske inom 3 månader från den dag Detaljplanen vinner laga kraft.

## 3. ARRENDE

Villeroy & Boch ska till Kommunen upplåta arrenderätt till den del av fastigheten Värmdö Gustavsberg 1:457 som markerats på bifogade ritning, Bilaga 3. Arrendet ska innefatta rätt att anlägga och bibehålla en hårdgjord yta för utomhusparkering, upplagsplats, återvinningsstation eller liknande ändamål, dock med iakttagande av de restriktioner som Länsstyrelsen i Stockholms län ålagt för markens nyttjande till följd av befintliga miljöföroreningar. Arrendetiden ska löpa med en initial arrendetid om 20 år med början den första dagen i den månad som infaller 3 månader efter den dag då Detaljplanen vinner laga kraft. Kommunen ska för den initiala arrendeperioden erlagga en engångsavgift om 6.000.000 kronor i förskott mot faktura. Vid förlängning av arrenderätten ska Parterna enas om ny arrendeavgift.

#### 4. LOKALUPPLÅTELSE

Kommunen avstår från att förvärva den lokal om ca 500 m<sup>2</sup> som anges i 4 § Exploateringsavtalet. Istället åtar sig Villeroy & Boch att tillse att framtida ägare av den byggnad som avses i 4 § i Exploateringsavtalet åtar sig att vid ombyggnaden reservera lokaler om minst 500 m<sup>2</sup> i byggnadens bottenvåning för handel eller liknande kommersiell verksamhet.

#### 5. ÖVRIGT

5.1 Kommunen ska tillse att den avloppspumpstation som enligt Detaljplanen ska anläggas på plats markerad på bifogade ritning, Bilaga 5.1, inom Villeroy & Boch mark, istället placeras på av Kommunen ägd mark.

5.2 Kommunen ansvar för att ansöka om erforderlig fastighetsbildning för genomförandet av överlåtelsen enligt punkt 1.1 ovan samt svarar för kostnader förenade därmed samt kostnader för lagfart.

5.3 Till undvikande av missförstånd svarar Kommunen, avseende den mark som Kommunen förvävar, för kostnader för, och utförande av, parkeringsplatser i enlighet med den för Detaljplaneområdet gällande parkeringsnormen, 8 parkeringsplatser per 1 000 m<sup>2</sup> BTA bostäder. Dessa parkeringar kommer delvis att rymmas inom gemensamhetsanläggning avseende befintligt garage inom Detaljplanens område. Säljaren åtar sig att i avtal med övriga köpare av Säljarens fastigheter göra förbehåll för dessa platser. Andelen ska motsvara minst 60 bilplatser, vilket motsvarar behovet för område 8c och 9. Parterna är ense om att en gemensam parkeringsutredning snarast ska genomföras för att fastställa denna andel.

Parterna är överens om att en förutsättning för förvärv av den del av Område C markerad med littera 1.1 (c) är att Kommunen samtidigt kan förvärva fastigheten Värmdö Gustavsberg 1:269 så att kvarteret kan exploateras i ett sammanhang, om och i den utsträckning exploatering av fastigheten Värmdö Gustavsberg 1:269 är en förutsättning för att den del av Område C markerad med littera 1.1 (c) ska kunna exploateras på ett ändamålsenligt och kostnadseffektivt sätt. Köpeskillingen för denna del ska beräknas på samma sätt som övriga förvärv av område C.

#### 6. VILLKOR

6.1 Detta Avtal är för sin giltighet villkorad av att Detaljplanen vinner laga kraft. För det fall Kommunens beslut att anta Detaljplanen undanröjs genom beslut som vinner laga kraft ska detta Avtal automatiskt upphöra, varvid eventuella utgivna prestationer ska återgå. För det fall domstol med Kommunens medgivande vidtar justeringar i Detaljplanen ska detta dock inte förta detta Avtals giltighet.

6.2 Parterna ska gemensamt och var för sig efter bästa förmåga verka för att Detaljplanen vinner laga kraft.

6.3 När Detaljplanen vunnit laga kraft ska Parterna upprätta erforderliga överlåtelseavtal och upplåtelseavtal för genomförandet överenskommelserna ovan.



\_\_\_\_\_  
Detta Avtal har upprättats i två likalydande exemplar varav Parterna tagit var sitt.

Plats:  
Datum:

VILLEROY & BOCH GUSTAVSBERG AB

---

Plats:  
Datum:

VÄRMDÖ KOMMUN

---





•

