

Mellan Villavi Fastigheter AB 556628 – 2660, (Villavi) ägare till fastigheten Banvakten 1 och Danderyds kommun genom kommunstyrelsen, (Kommunen) ägare till fastigheterna Banvakten 2 och Stocksund 2:125, har träffats följande

Överenskommelse om gemensamt markanvisningsförfarande

§ 1. Bakgrund

Villavi har tillsammans med en annan aktör tidigare lämnat förslag till en exploatering, främst för bostäder, på ett markområde som förutom Banvakten 1 till största delen omfattar Kommunens fastigheter Banvakten 2 och mindre del av Stocksund 2:125. Det var dock inte möjligt att genomföra den direktanvisning som då föreslogs. Parterna är emellertid nu överens om att gemensamt genom en markanvisning enligt Kommunens Policy för markanvisning och markförsäljning, bilaga 1, (markanvisningspolicyn) erbjuda marknaden att lämna förslag till bebyggelse på platsen och ekonomisk ersättning för berörd mark, i huvudsak enligt bilaga 2.

§ 2. Förfarande

Kommunen ska utforma underlaget för markanvisningen och tillställa Villavi underlaget för synpunkter innan det skickas ut till marknaden. Villavi ska avge sina synpunkter inom en vecka efter att bolaget tillställts underlaget. Kommunen beslutar självständigt om den slutliga utformningen.

Platsen är väsentlig utifrån ett stadsbyggnadsperspektiv där utseende och estetik är viktiga parametrar. Utgångspunkten för markanvisningen är att utvärderingskriterierna ska utgöra en avvägning mellan pris och arkitektoniska kvaliteter enligt markanvisningspolicyns avsnitt "Tävlingförfarande". Kommunen utser vinnande anbud.

§ 3. Fördelning av ersättning

Den ekonomiska ersättningen i vinnande anbud ska efter justering för exploateringskostnader enligt § 4 nedan fördelas efter den markareal som respektive parts fastigheter omfattar.

§ 4. Exploateringskostnader

Parterna har identifierat belastande omständigheter som påverkar värdet av den förväntade byggrätten. På Villavis fastighet ska en byggnad rivas. På Kommunens fastighet Banvakten 2 finns en parkeringsanläggning som ska ersättas med ny infartsparkering i närområdet med ett 40-tal platser alternativt helt eller delvis inrymmas i byggrätten, men under mark.

Dessa och eventuellt andra specifika kostnader eller värdepåverkan som genomförande av markanvisningen föranleder ska regleras mellan parterna i uppföljande avtal enligt § 5 nedan. Hänsyn ska då tas till bedömd värdepåverkan eller bedömda kostnader som part har för att undanröja negativ värdepåverkan.

§ 5. Garanterad minsta ersättning

Oavsett utfallet av fördelningen av ersättning enligt § 3 är Villavi garanterad en minsta ersättning baserad på ett fastighetsvärde om 15 miljoner kronor i det fall Kommunen väljer att genomföra markanvisningen.

§ 6. Uppföljande avtal

Detta avtal skall ersättas av nytt avtal med en slutlig reglering av parternas mellanhavanden senast vid Kommunens beslut om markanvisning. Avsikten är att den enda som då kvarstår för att beräkna slutliga ersättningar är att bestämma antalet kvadratmeter ljus BTA bostäder och lokaler som fastställs först då detaljplan vinner laga kraft. I avtalet skall regleras att sedvanlig friskrivningsklausul avseende fel och brister i Banvakten 1 skall tillämpas vid vidare försäljning.

§ 7 Eventuellt förvärv i förtid

I det fall Villavi och Kommunen gemensamt finner att det är lämpligt att Kommunen förvärvar Banvakten 1 av Villavi innan markanvisning ska det avgöras före Kommunens beslut om att godkänna underlaget för markanvisningstävlingen.

§ 8. Eventuell ny part

Innan det uppföljande avtalet ingås ska ägarna till Villavi ensidigt ha avgjort om fastigheten Banvakten 1 ska säljas av Villavi eller om fastigheten säljs i särskilt bolag där det underliggande värdet bestäms enligt detta avtal. I det fall ägarna väljer att avyttra via särskilt bolag ska det uppföljande avtalet ingås med ägaren till det särskilda bolaget efter att detta avtal överförs till ägarna till bolaget.

§ 8. Avtalstid

Detta avtal gäller från och med att det behörigen har undertecknats av båda parterna. Det upphör att gälla när avtal enligt § 5 ovan ingås eller när kommunen av något skäl dessförinnan väljer att avbryta processen för markanvisning.

§ 9. Tvist och förtida upphörande av detta avtal

Tvist med anledning av detta avtal ska lösas genom förhandlingar mellan parterna. Kan tvisten inte lösas har part ensidig rätt att säga upp avtalet till omedelbart upphörande. Ingen part har rätt till någon form av ersättning från den andra parten på den grund att avtalet sägs upp i förtid.

Bilagor

Bilaga 1 Danderyds kommuns markanvisningspolicy
Bilaga 2 Karta berörda fastigheter

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

Danderyd den ____

Danderyds kommun
genom dess kommunstyrelse

Villavi Fastigheter AB

.....

.....

.....

.....