

Mellan Norrtälje kommun (Org. nr. 212000-0217), Box 800, 761 28 Norrtälje, nedan kallad **Kommunen**, och Tranvik Projekt AB (Org. nr. ~~212000-0217~~ ^{556656-7520 064}), Tranvikvägen 17, 762 91 Rimbo, nedan kallad **Exploatören**, har under förutsättning som anges i § 3 Avtalets giltighet nedan träffats följande

MARKANVISNINGSAVTAL

avseende del av fastigheten Rimbo-Tomta 7:1, exploateringsprojektet, Västertorpskogen i Rimbo nedan kallad Området. Området är markerat med röd begränsningslinje på bifogad kartbild, karta **bilaga 1**. Områdets gränser kan komma att justeras i marköverlåtelseavtalet.

1 §. BAKGRUND

Kommunstyrelsen beslutade den 2018-05-21 §74, att godkänna projektplan för exploateringsprojektet Västertorpskogen, uppdra åt kommunstyrelsens mark- och exploateringsavdelning att starta ett anbudsförfarande för Västertorpskogen samt uppdra åt kommunstyrelsens planavdelning start av detaljplan för Västertorpskogen.

Den 2018-05-31 bjöd Kommunen in till anbudsförfarande. Inbjudan var öppen. Syftet med anbudsförfarandet var att under konkurrens utse en exploatör som kan uppfylla Kommunens krav/förutsättningar för tävlingen. Exploatören vann anbudsförfarandet berörande exploateringsprojektet, Västertorpskogen i Rimbo.

Markanvisningen innefattar flerbostadshus, upplåtelseform bostadsrätt och hyresrätt, med varierande höjder, byggmaterial huvudsakligen i trä. Tak med solpaneler. Parkering ska till viss del lösas genom underjordiskgarage. Markanvisningen innefattar även radhus med upplåtelseformen äganderätt.

Exploateringsprojektets mål är att få gällande detaljplan ändrad och exploateringen genomförd.

Syftet med detta avtal är att reglera förutsättningar för marköverlåtelsen inklusive framtagande av en ny detaljplan för exploateringsområdet Västertorpskogen i Rimbo samt att reglera principiella förutsättningar för genomförandet av detaljplanen och exploateringen.

2 §. AVSIKTSFÖRKLARING

Exploatören och Kommunen ska tillsammans utveckla det aktuella Området till ett attraktivt område och verka för att Området planläggs för ny bebyggelse.

Exploatören är medveten om att beslut om att teckna markanvisningsavtal baseras på det anbudsförslag, Anbudet **bilaga 2**, som Exploatören inkommit med i anbudsförfarandet.

Markanvisningen innebär att Exploatören har rätt att pröva sitt anbudförslag, Anbudet **bilaga 2**, i en fortsatt detaljplanering tillsammans med Kommunen. Detaljplanens exakta gränser beslutas i detaljplanprocessen. Om detaljplanen antas i stort i enlighet med ursprungligt förslag och parterna tecknat ett marköverlåtelseavtal kommer Kommunen att sälja Området till Exploatören och Exploatören förbinder sig att köpa Området i enlighet med detta avtal. Tillträde och en eventuell etappindelning sker i enlighet med kommande marköverlåtelseavtal.

Exploatören är medveten om att kommunfullmäktige inte är bunden av detta avtal vid antagandeprövningen av detaljplanen.

3 §. AVTALETS GILTIGHET

Detta avtal gäller endast under förutsättning

att kommunfullmäktige godkänner markanvisningsavtalet senast 2019-04-30

att plankostnadsavtal är tecknat senast 2019-04-30

och fram till dess

att ett marköverlåtelseavtal upprättas och undertecknas av Exploatören samt godkänns av kommunfullmäktige senast 2021-01-31 genom beslut som vinner laga kraft och

att detaljplan avseende projektet antas av kommunfullmäktige senast 2021-01-31 genom beslut som vinner laga kraft.

Om parterna så överenskommer kan ovanstående villkorstider förlängas. I sådant fall skall ett tilläggsavtal tecknas.

Om avtalet förfaller på ovanstående grunder eller av skäl för vilka parterna inte råår över, sker detta utan ersättningsrätt för någondera parten.

4 §. GRUNDLÄGGANDE VILLKOR

4.1 Avtal som reglerar omvandling av hyresrätterna

I samband med att marköverlåtelseavtal tecknas ska ett separat civilrättsligt avtal tecknas där Exploatören förbinder sig att inom Området upplåta en del bostäder med hyresrätt som upplåtelseform. För hyresrätterna gäller att dessa ska långsiktigt upplåtas och förvaltas som hyresrätter.

4.2 Förturslägenheter

Kommunen äger rätt att få hyra lägenheter inom Området för andrahandsuthyrning som förturlägenheter. De slutliga antalet lägenheter som reserveras för uthyrning till Kommunen ska regleras i marköverlåtelseavtalet. Parterna ska gemensamt komma överens vilka lägenheter det är innan Exploatören tecknar några lägenheter för annan.

Kommunen ska ha 4 veckors beslutstid från det att Exploatören har lämnat Kommunen information om samtliga lägenheters utformning inklusive ekonomiska villkor innan besked ska lämnas till Exploatören om vilka lägenheter Kommunen väljer. Hyresvillkoren ska vara lika som om lägenheterna hyrts ut på öppna marknaden.

4.3 Offentlig service

Exploatören är medveten om att Kommunen under tiden för detaljplaneprocessen kan komma att ställa krav på att specialboenden, förskoleplatser samt gruppboende ska anläggas inom Området. Specificering av eventuella krav regleras i marköverlåtelseavtalet.

4.4 Dagvatten

Åtgärder för fördröjning och system som nyttjar dagvattnet som resurs inom Området ska ske. Anslutning till kommunal dagvattenledning med anslutningspunkt vid fastighetsgräns. Under detaljplanarbetet ska principer för hantering av dagvatten inom detaljplaneområdet utredas.

4.5 Sophantering

Det åligger Exploatören att ordna sophanteringen så att sopkärlsplacering sker i direkt anslutning till plats där renhållningsfordon kan angöra och stanna. Renhållningsfordonen måste också kunna vända utan att behöva backa, direktiv om vändradier skall av Exploatören inhämtas från kommunens renhållningsavdelning.

4.6 Parkering

Exploatören skall iordningställa parkeringsplatser för bil och cykel inom Området.

4.7 Miljö och hållbarhet

Exploatören förbinder sig till de ambitioner som redovisas i anbudsförslaget, Anbudet **bilaga 2**. Kommunen har fäst stor vikt vid det redovisade anbudsförslaget och dess gestaltungsprinciper som framgår av förslaget samt de sociala och miljömässiga hållbarhetskoncept som där redovisats.

Parterna är överens om att ekologiskt och klimatmässigt uthålliga lösningar ska eftersträvas och miljöaspekter ska beaktas i planering, byggande och förvaltning i syfte att projektet ska bli en föregångare och ett föredöme inom ekologiskt hållbart byggande. Anbudsförslaget ska därför ligga till grund för den vidareutveckling som sker i detaljplaneskedet och anses utgöra en förutsättning av väsentlig betydelse vid bedömningar för eventuella avvikelser.

4.8 Tillträde

Tillträde ska ske en (1) månad efter det att fastighetsbildningsbeslutet, enligt §6.2, har vunnit laga kraft. Dock villkoras tillträde och marköverlåtelse med äganderätt av att laga kraft vunnit bygglovsbeslut för Området i huvudsak överensstämmer med Anbudet, **bilaga 2**, om inte annat överenskommer, vilket kommer att villkoras i marköverlåtelseavtalet.

4.9 Preliminär tidplan

Godkännande av markanvisningsavtal, laga kraft	[1:a kvartal, 2019]
Plansamråd	[3:e kvartalet, 2019]
Granskning	[1:a kvartalet, 2020]
Detaljplan godkännande och antagande	[2:e kvartalet, 2020]
Lagakraftvunnen detaljplan	[2:e kvartalet, 2020]
Marköverlåtelse	[1:a kvartalet, 2021]

Den preliminära tidplanen enligt ovan bygger på en optimal process och kan komma att ändras. Tidplanen kan också påverkas av förutsättningar för genomförandet som framkommer under planarbetet. Parterna ska fortlöpande revidera tidplanen vid behov.

5 §. DETALJPLAN

Exploatören och Kommunen ska tillsammans verka för att en ny detaljplan för Området tas fram, antas och vinner laga kraft.

Planavdelningen har rätt att avgöra om planarbetet ska genomföras helt med egen personal

eller med konsultmedverkan. Planavdelningen utser eventuell plankonsult.

Ett plankostnadsavtal tecknas mellan parterna där detaljplanekostnaderna framgår.

6 §. EKONOMI

6.1 Utredningskostnader

Exploatören bekostar detaljplanen inklusive utredningar och grundkarta.

Kommunen ansvar inte för Områdets geotekniska förhållanden. Det åligger Exploatören att utföra och bekosta markteknisk utredningsrapport (MUR) och markradonundersökning.

6.2 Fastighetsbildning

Kommunen ansöker om avstyckning av Området. Exploatören bekostar avstyckningen.

Övriga eventuella fastighetsbildningsåtgärder inom Området ansvarar Exploatören för.

6.3 Markberedningskostnader

Vid behov beställer, utför och bekostar Kommunen erforderlig provtagningar och utredningar för att klarlägga och bedöma behovet av efterbehandlingsåtgärder inom Området, samt tar fram en handlingsplan för den fortsatta hanteringen och de efterbehandlingsåtgärder som krävs för att marken ska kunna användas enligt ändamålet i den blivande detaljplanen. Fördelning av kostnader mellan Exploatören och Kommunen ska regleras i marköverlåtelseavtalet.

6.4 Bygg- och anläggningskostnader

Kvartersmark

Exploatören ska ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom Området.

Vid tiden för avtalets tecknande bedöms inte exploateringen kräva flytt av befintliga ledningar. Skulle ändå flytt av ledningar bli aktuell, ska Exploatören stå för eventuella flyttkostnader för ledningar inom Området. Behov av flytt utreds under detaljplaneprocessen.

Exploatören rekviderar och erlägger avgifter för anslutning till el, bredband, tele och eventuell fjärrvärme mm enligt vid varje tidpunkt gällande taxa.

Allmänplats mark

Kommunen ska svara för projektering samt byggande av allmänna gator, dagvattenhantering och parker inom den blivande detaljplanen, för vilken Kommunen är huvudman. Parterna kan senare överenskomma om annat.

Exploatören bekostar, i form av gatukostnadsersättning, projektering och byggande av allmänna gator, dagvattenhantering och parker inom den blivande detaljplanen.

Beslut om vilka gator/parker som ska anläggas eller byggas om samt vad som ska ingå i allmän platsmark, tas under detaljplaneprocessen.

Exploatören ska svara för och bekosta projektering samt genomförande av de återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid den blivande

kvartersmarken, till följd av Exploatörens bygg- och anläggningsarbeten på den blivande kvartersmarken.

Allmänna va-anläggningar

Kommunen ska svara för projektering samt byggande av allmänna va-anläggningar. Exploatören erlägger va-anläggningsavgift enligt vid betalningstillfället för Kommunen gällande va-taxa.

6.5 Marköverlåtelse

I samband med slutligt förslag till detaljplan (antagandehandling) ska parterna teckna ett marköverlåtelseavtal villkorat av, att äganderätten, tillträdet och betalning sker först när bygglovet i huvudsak överensstämmer med anbudförslaget, Anbudet **bilaga 2**, vunnit laga kraft. Markanvisningen omfattar blivande kvartersmark inom Området. Exakt placering av markanvisningen för Exploatören kommer att utredas. Områdets gränser kan komma att justeras.

Vid försäljningen av marken ska köpeskilling baseras på byggrätten enligt blivande detaljplan.

Kommunen överläter slutligen de markanvisande Områdena till Exploatören till följande kontraktssummor:

1. Mark för bostadsrättslägenheter **3.000 (tretusen)** kr/kvm BTA, enligt blivande detaljplan.
2. Mark för radhusfastigheter **200.000 (tvåhundra tusen)** kr/radhus fastighet.
3. Mark för hyresrättslägenheter **1.050 (ettusenfemtio)** kr/kvm BTA, enligt blivande detaljplan.
4. Exploatören ska erlägga gatukostnadsersättning (de beräknade totala kostnaderna för projektledning inklusive kontroll, myndighets tillstånd, projektering och utbyggnad av allmänna gator, dagvattenhantering och parker inom den blivande detaljplanen). Gatukostnadens storlek fastställs i marköverlåtelseavtalet. Säkerhet för gatukostnaden kommer att krävas in i samband med att detaljplanen antas, detta kommer att regleras i marköverlåtelseavtalet.
5. Anläggningsavgifter för vatten- och avlopp tillämpas enligt VA-taxan.
6. Exploatören erlägger kostnader för detaljplanen i enlighet med plankostandsavtal.

Kontraktssummorna gäller fram till 2021-01-31. Därefter ska kontraktssummorna omförhandlas.

Kontraktssummorna ska justeras med hänsyn till konsumentprisindex (KPI) förändring från september 2018 till senast kända månadsindex före tillträdesdagen. Omräkning sker endas för en ökning av index.

I det fall Kommunen och Exploatören kommer överens om en etappindelning omförhandlas kontraktssummorna för senare etapper.

Punkterna ovan slutregleras i blivande marköverlåtelseavtal.

Erläggande av kontraktssummorna punkt 1-3 (för marköverlåtelseerna) sker i samband med tillträde till marken.

Erläggande av kontraktssumman punkt 4 (gatukostnadsersättningen) regleras i marköverlåtelseavtalet. I och med erläggande av gatukostnadsersättning har Exploatören erlagt full ersättning avseende allmän platsmark.

7 §. ÖVERLÅTELSE AV AVTALET

Detta avtal får inte av Exploatören överlåtas utan kommunens skriftliga medgivande.

8 §. SKADESTÅND, HÄVNING

Skulle Kommunen eller Exploatören inte fullfölja sina åtaganden enligt detta avtal, äger motparten rätt till skälig ersättning.

Skulle åsidosatt åtagande vara av väsentlig betydelse för part har denne dessutom rätt att häva avtalet, med bibehållen rätt till skälig ersättning. Omedelbar hävningsrätt föreligger dock inte om motpart kan hänvisa till extraordinära omständigheter som denne inte kunnat råda över.

Skulle förhållanden i Exploatörens bolag ändras väsentligen under avtalstiden, på sådant sätt att kommunen inte längre kan acceptera Exploatören som avtalspart, kan Kommunen häva avtalet. Kommunen ska ha rätten till påbörjat planarbete inklusive alla gjorda utredningar.

9 §. TVIST

Tvist med anledning av detta avtal skall avgöras av allmän svensk domstol.

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

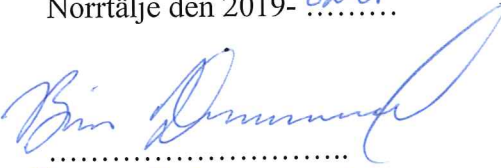
Underskrifter


Norrtälje kommun
För kommunstyrelsen

Tranvik Projekt AB

Norrtälje den 2019- 02-01

Norrtälje den 2018- 10-30


.....
BINO DRUMMOND


.....
Olle Huusko
VD



Markarea

- Punkthus 47400m²
- Radhus 11900m²

Bostäder

- Punkthus Typ D 4vån (ca 155 lgh) 13000m² BTA
- Punkthus Typ D 5vån (ca 115 lgh) 9800m² BTA
- Radhus Typ B (32 st lgh) 5200m² BTA
- Förskola 900m² BTA
- Gruppboende 900m² BTA
- Övrig area (lokaler, cykelrum, miljörum mm.) 2200m² BTA

[Handwritten signature]

[Handwritten initials]

Bilaga 1 - Karta

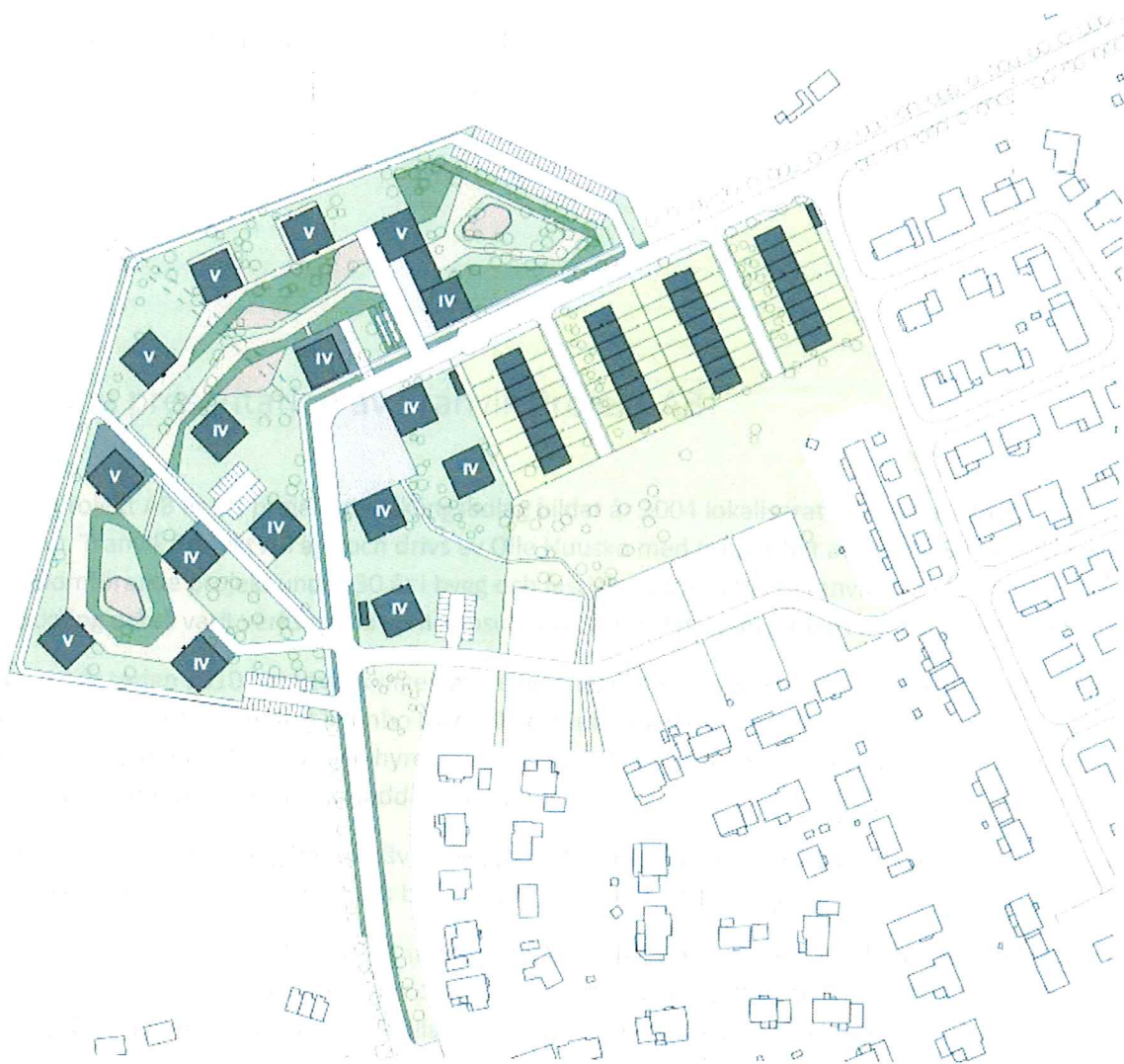
Tillhörande markanvisningsavtal mellan
Kommunen och Tranvik Projekt AB



**TRANVIK
PROJEKT AB**

PROJEKT PM VÄSTERTORPSKOGEN

Del av Rimbo-Tomta 7:1 och Rimbo-Tomta 3:31



TRANVIK
PROJEKT AB

Olle Huusko tel. 070-322 88 77

Tranviksvägen 17

762 91 Rimbo

www.tranvik.org

Handwritten signature

⊙

Radhusen på södra sidan av gatan utförs enligt vårt koncept i Ekebyholms allé. Med naturmaterial i gestaltningen med silvergrå värmebehandlad fasadpanel och gröna tak.



Radhusen byggda i Ekebyholms allé Rimbo.

De flesta parkeringarna är i mindre grupper i "parken" direkt anslutning till gatan. Några platser kommer finnas i garage i något parkhus gatuplan för bilpoolsbilar med eldrift. Cykelgarage finns i husens gatuplan. Busshållplatsen är placerad för lätt tillgänglighet både för verksamheter och boende.

Gestaltning och miljöklassning av våra hus.

Parkhusen är i 3-5 plan. I våra skisser har vi ca 15 parkhus. Parkhusen är flerbostadshus med upplåtelse form hyresrätter och bostadsrätter. I parkhusens gatuplan finns alltid någon typ av verksamhet eller funktion. I vissa fall är två parkhus förbundna med varande för att få en större gemensam enhet. För exempelvis för förskolan och gruppboendet. I gatuplanen finns möjlighet till butiker. Varje parkhus beräknas innehålla ca 12-16 bostäder. Bostäderna skall vara i alla storlekar från en rummare till fyra rummare.

Våra parkhus är lågenergihus. De hus vi skall bygga i Västertorp skall nå Mijöklass Guld. Den byggt teknik vi använder ligger tekniskt i utvecklingens framkant. Vi använder exempelvis PIR isolering som har näst intill dubbelt så bra isoleregenskaper som traditionell isolering. Samma teknisk som vi



Olle Huusko tel. 070-322 88 77
Tranviksvägen 17
762 91 Rimbo
www.tranvik.org

använder i våra radhus och parhus. Samtidigt som vi bygger våra hus med hög energiprestanda använder vi solceller på taken för närproducerad el. Det innebär att nettoproduktionen av energi för driften av husen blir mycket låg. Näst intill noll. Parkhusens gestaltning och design är utvecklad och genomtänkt utifrån ett lågenergikoncept.



Förutsättningar för Miljöbyggnad Guld

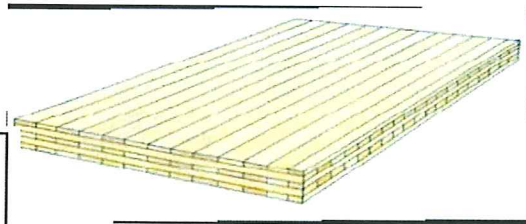
Vad är specifikt med vår utveckling av hus.

Utnyttja träets potential för minskad klimatbelastning jämfört med andra byggmaterial. Ett industriellt flerbostadshus har 40 % lägre CO2 utsläpp än ett jämförbart betonghus (i materialdelen av byggskedet). Motsvarande siffra för lokaler är minus 35-40%

Vår Yttervägg
0.089 W/m²K
Unikt lågt U-värde

Motsv. 450mm minull

YTTERVÄGG	
22	VÄRMEBOL. STÅENDE PANEL
28x70	LIGGANDE LÄKT G4-B
10x45	STÅENDE LÄKT G4-B
250	FIR MED 145mm INFRÄSTA
45x170	TRÄREGLAR C24 cc600
25mm	INSTALLATIONSZON
11	05B/3
3	GPS NORMAL



Massivt trä
Stomme hiss schakt och bjälklag.
Byggvarubedömning SundaHus

Trähusets vikt är en tredjedel av betonghus. Besparing i grundläggning och transportvikt. Trähus kan byggas på halva byggtiden i förhållande till betonghus.

Ett beräkningsexempel på koloxidutsläppen för ett hus.

Trä binder koldioxid när det växer, trä för ett hus binder ca 300 ton.

Bygget av ett hus innebär utsläpp på ca 200 ton. Summan blir mindre än noll.

Koloxidutsläpp minus 100 ton. Motsvarande hus i betong släpper ut ca 400 ton.

Vinst 500 ton ☺.

300 m² solceller per hus ger ca 56kW ger ca 37W/m² på ett 6 våningshus.

Handwritten signature in blue ink.



TRANVIK
PROJEKT AB

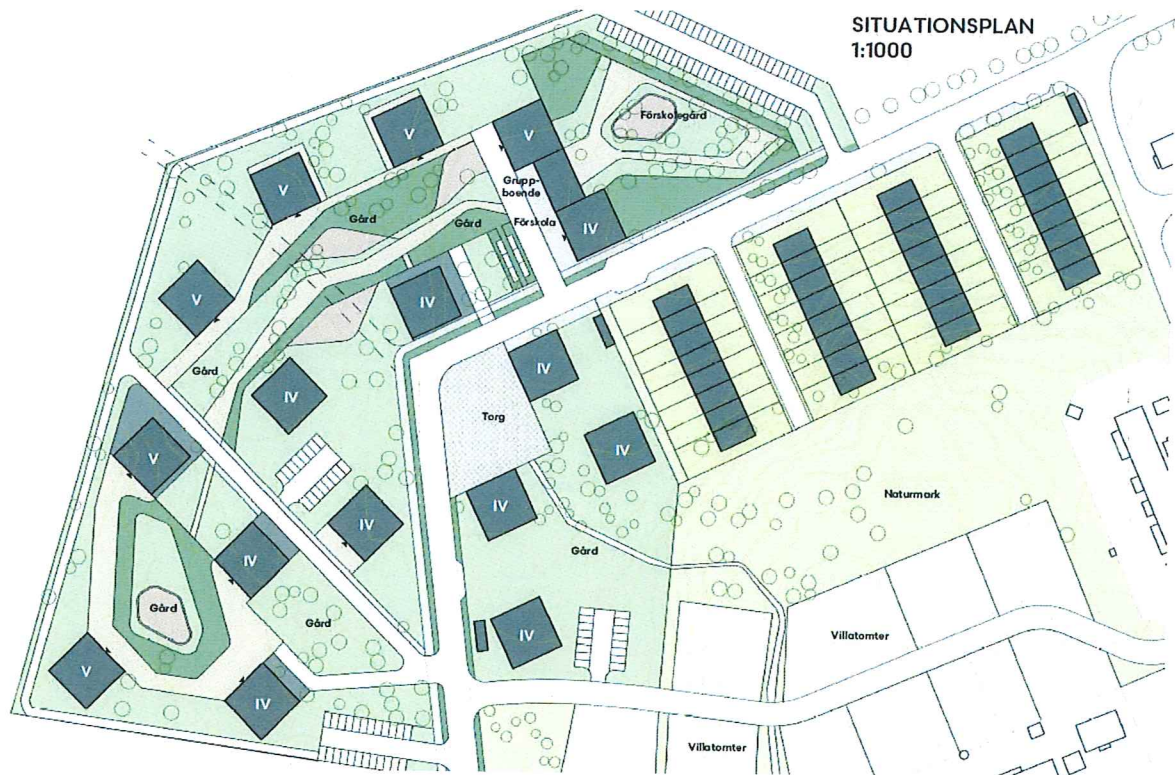
Olle Huusko tel. 070-322 88 77

Tranviksvägen 17

762 91 Rimbo

www.tranvik.org

Handwritten initials in blue ink.



Tidplan

En preliminär tidplan utifrån vår bedömning är att projektet byggs inom ca 4-6 år från lagakraftvunnen detaljplan. Det innebär ca 50 bostäder per år eller utifrån marknadsefterfrågan. Det kan exempelvis innebära 36 lägenheter per år i 4 år eller snabbare och 15 radhus per år eller snabbare. Vi har ett starkt intresse att komma igång och bygga så snart detaljplanen vunnit laga kraft.

FÅGELPERSPEKTIV A



Olle Huusko tel. 070-322 88 77
Tranviksvägen 17
762 91 Rimbo
www.tranvik.org

Målavstämning mot Norrtälje kommuns projektplan

- Förutsättningarna för en bra matbutik i Västertorpskogen i två av parkhusens sammanbyggda gatuplan alternativt vid infarten till Västertorpsvägen är goda med 300 nya bostäder.
- Bättre och effektivare trafiklösning blir verklighet med sammanlänkning av Västertorpsvägen – Bålbrovägen. Som kan utföras av projektet i samband med byggnationen av bostäderna.
- Attraktiva bostäder i bra kommunikationsläge.
- Bättre trafikstruktur.
- Minst 300 nya attraktiva bostäder.
- Ny förskola.
- Nytt gruppboende.
- Med hyresrätter förmedlade via Stockholms bostadsförmedling AB ökar inflyttning och skatteintäkter.
- Samt ökat underlag för fler butiker och bättre utbud lokalt i Rimbo.
- Hållbar utveckling med effektivt markutnyttjande i kollektivtrafikhärläge med ny bussförbindelse.
- Bidrar till övergripande kommunala mål om bostads försörjning och utveckling av Rimbo som tätort.
- Variation av upplåtelseformer med ca. 300 nya bostäder
- Att finansieringen av utvecklingen via byggrätter blir minst kostnadsneutral.
- Starkt bidragande till kommunens övergripande mål med varierad upplåtelseform.

Rimbo

Olle Huusko

Förteckning av handlingar inlämnade i Anbudsförfarandet.

1. ANBUD med byggherrens kontakt uppgifter.
2. Registreringsbevis.
3. Ratingbetyg.
4. Årsredovisningar
5. Skatteverkets blankett SKV 4820
6. Miljö och hållbarhetspolicy
7. Referensprojekt byggherren två stycken.
8. PM Projektförslag med preliminär tidsbedömning A4
9. Projektförslag A3 presentation.
10. Sketchupmodell
11. Exploateringsuppgifter.
12. Arkitektens referensprojekt



Olle Huusko tel. 070-322 88 77
Tranviksvägen 17
762 91 Rimbo
www.tranvik.org