

AVTAL OM MARKÖVERLÅTELSE

Fastighet del av Kungsbäck 2:10

1 PARTER

Mellan Gävle kommun (org.nr 212000-2338) genom dess kommunstyrelse, nedan kallad Kommunen, och K2A Hyresbostäder AB (org.nr 559050-6092) nedan kallad Exploatören, gemensamt kallad Parterna, har träffats följande avtal om marköverlåtelse.

2 BAKGRUND OCH SYFTE

Svenska Studenthus i Gävle AB har genom beslut av kommunstyrelsen den 21 mars 2017 fått marktilldelningsbeslut för ett område inom fastigheten Kungsbäck 2:10 i Gävle kommun. Till grund för beslutet finns ett tävlingsförslag, som detaljplanen baseras på. Detta avtal tecknas med K2A Hyresbostäder AB, vilket är ett bolag som ingår i samma koncern som Svenska Studenthus i Gävle AB.

Exploateringsområdet omfattas av del av kommande Detaljplan Del av Kungsbäck 2:10 Hinderbanan etapp 2.

Detta avtal syftar till att reglera villkoren för Kommunens överlåtelse av del av fastigheten Kungsbäck 2:10 i Gävle kommunen (nedan kallad Fastigheten) till Exploatören, samt villkoren för genomförande av bebyggelsen på Fastigheten avseende cirka 56 st bostäder.

3 AVTALSHANDLINGAR

Detta avtal om Marköverlåtelse utgöres av detta avtal samt nedanstående bilagor och övriga handlingar till vilket detta avtal och bilagor hänvisar. De slutliga planhandlingarna utgör de som kommer att antas av nämnd eller kommunfullmäktige, vilka då utgör del av avtalet.

Bilaga 1.	Detaljplanekarta
Bilaga 2.	Planbeskrivning
Bilaga 3.	Exploateringsområdet (Fastigheten) som överläts till Exploatören
Bilaga 4.	Areasammanställning
Bilaga 5.	Illustration/tävlingsförslag
Bilaga 6.	Dagvattenutredning
Bilaga 7.	Ersättning/allmänna anläggningar
Bilaga 8.	Karta över markområde för Exploatörens köption

4 DETALJPLAN

Detaljplan Del av Kungsbäck 2:10 Hinderbanan etapp 2, dnr 17SBN96, har tagits fram för bland annat Fastigheten enligt plan- och bygglag (2010:900). Detaljplanen handläggs med utökat förfarande. Samråd genomfördes sommaren 2017, granskning under december - januari 2017/2018.

Ännu ej antagen plankarta och planbeskrivning bifogas, **Bilagor 1 och 2**, vilka således kommer att ersättas av ny plankarta och planbeskrivning då planen är antagen och har vunnit laga kraft.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra cirka 400 bostäder varav 300 studentlägenheter och centrumändamål. Byggnadernas utformning syftar till att skapa ett varierat och stadsmässigt kvarter med hög arkitektonisk kvalitet som samspelar med omgivande bebyggelse samt ger förutsättningar för grönskande bostadsgårdar. Detaljplanen syftar även till att reglera allmän plats kring kvarteret, i form av torg, gata, trädplantering samt gång- och cykelväg.

5. FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

5.1. Marköverlåtelse

Kommunen överlåter härmed Fastigheten med äganderätt till Exploatören. Fastigheten är markerad på karta, se **Bilaga 3**.

5.2. Köpeskilling

Som köpeskilling för Fastigheten ska Exploatören betala 1800 (ETTUSENÅTTAHUNDRA) kronor per kvadratmeter BTA för bostäder som Exploatören erhållit lagakraftvunnet bygglov för. I BTA-ytan skall exkluderas kalla ytor, såsom vinds- och förrådsutrymmen och ytor under mark. Köpeskillingen uppskattas till 6 237 000 kronor.

Köpeskillingen baseras på den areasammanställning BTA daterad 2018-01-23, som Exploatören har inlämnat till Kommunen, se **Bilaga 4**. Slutlig sammanställning av antal kvadratmeter BTA räknas fram när Exploatören erhållit beviljat bygglov.

Har köpeskillingen inte erlagts på tillträdesdagen och avtal om ny tidpunkt för betalning av köpeskillingen inte träffats, är avtalet till alla delar förfallet utan ersättningskyldighet för någondera part.

5.3. Tillträde

Tillträdet av Fastigheten ska ske senast den sista mars 2019.

Om detaljplanen vinner laga kraft efter den sista mars 2019 förskjuts dag för tillträde. Tillträde sker i sådant fall senast trettio (30) dagar efter det datum som detaljplanen vann laga kraft.

5.4. Fastighetsbildning

Kommunen ansöker om fastighetsbildning (avstyckning), för vilket detta avtal ska ligga till grund. Kommunen bekostar fastighetsbildning. Kommunen och Exploatören ska erhålla varsin förrättningsakt.

Kommunen ska se till att Fastigheten bildas såsom en egen registerfastighet och utformas i enlighet med Detaljplanen, villkoren i detta avtal och tillämpliga bestämmelser.

Eventuell ytterligare fastighetsbildning inom Fastigheten bekostar Exploatören.

5.5. Gemensamhetsanläggning

Exploatören förbinder sig att medverka i eventuella nödvändiga gemensamhetsanläggningar med de andelstal för utförande och drift m.m. som bestämmes vid förrättning.

Av karta utvisande utvisande det område som omfattas av optionsavtal, se punkten 16 nedan, framgår ett område med ändamålet grillplats, lekplats, växthus och cykelparkering. Det området ska utgöra gemensamhetsanläggning för de två blivande fastigheterna, dels blivande fastighet som framgår av optionsavtalet och dels Fastighet som överläts enligt detta avtal om marköverlåtelse.

Gemensamhetsanläggningen ska dock bildas först när blivande fastighet, som framgår av optionsavtalet, överläts från kommunen till köpare. Intill dess kommer ett avtal om lägenhetsarrende att föreligga mellan Kommunen och Exploatören (i egenskap av fastighetsägare) med ändamålet grillplats, lekplats, växthus och cykelparkering.

Avtalet om lägenhetsarrende upprättas och undertecknas samtidigt med detta avtal om marköverlåtelse. Anläggningar inom arrendeområdet ska vara utfört senast samtidigt som bostäder och övriga anläggningar ska vara i huvudsak färdigställt enligt detta avtal om marköverlåtelse, d.v.s. senast den 30 juni 2021, se punkten 12.1 nedan.

5.6. Servitut och andra nyttjanderätter

Kommunen ska se till att erforderliga rättigheter (såsom servitut) inrättas, i samband med fastighetsbildningen, till förmån för ägaren av Fastigheten. Exploatören, i egenskap av sakägare vid förrättningen, bevakar likaså sina rättigheter.

Exploatören förbinder sig att medverka i eventuella servitut och andra nyttjanderätter som lantmäterimyndigheten anser vara nödvändiga.

5.7. Officialservitut till förmån för angränsande fastighet för ändamålet parkering

Samtidigt med bildande av Fastigheten enligt detta avtal om marköverlåtelse kommer fastighet att bildas som omfattas av optionsavtal enligt punkten 16 nedan. Av 8 kap 9 § plan- och bygglagen framgår att det på tomten eller i närheten av denna i skälig utsträckning ska finnas utrymme för parkering Fastighetsägarens behov av bilplatser för blivande fastigheten, som omfattas av nämnda optionsavtal, har av Gävle kommun beräknats uppgå till 33 bilplatser, baserat på gällande parkeringstal.

Till förmån för den angränsande fastighet som kommer att bildas, och som framgår av optionsavtal, skall upplåtas 33 parkeringsplatser och som således kommer att belasta Fastigheten som överläts enligt detta avtal om marköverlåtelse. Upplåtelsen ska i samband vid förrättning säkras som officialservitut.

5.8. Inteckningar

Fastigheten belastas inte av penningteckningar och Fastigheten överlåtes utan belastning av penninginteckningar på tillträdesdagen.

6. GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING/ANLÄGGNINGAR

6.1. Anläggningar inom kvartersmark

6.1.1. Genomförande

Inom Fastigheten utför och bekostar Exploatören alla exploateringsarbeten.

Anslutning mot allmän platsmark, in/utfart till kvartersmarken åtgärddar, bekostar och ombesörjer Exploatören.

6.1.2. Gestaltning

Exploatören förbinder sig att uppföra bostadsbebyggelse och andra kvalitéer/åtgärder inom kvartersmark i enlighet med framritad illustration/tävlingsförslag, se **Bilaga 5**. Väsentliga avsteg från denna illustration/tävlingsförslag ska godkännas av Kommunen, genom Mark- och exploatering.

Förhandskopia på bygglov ska godkännas av kommunens stadsarkitekt och projektledare på Gävle kommun, Mark- och exploateringsavdelningen, i förening, innan ansökan om bygglov skickas in. Om Kommunen inte har sakliga skäl som är av väsentlig betydelse för Kommunen ska Kommunen lämna sitt godkännande. Kommunen ska hantera frågan om godkännande av förhandskopian på bygglovet skyndsamt. Exploatören skickar in förhandskopian till Gävle kommun, Samhällsbyggnad Gävle, Mark- och exploateringsavdelningen.

6.1.3. Färdigställande

Bostäder och övriga anläggningar skall vara i huvudsak färdigställda senast 30 juni 2021.

6.1.4. Byggetrafik och störande arbeten

Det åligger Exploatören att tillse att minimera eventuella störningar för boende, befintliga näringsidkare och annan pågående verksamhet i närområdena.

6.1.5. Byggytor och byggetablering

Etablering för Exploatörens entreprenör/-er ska i första hand ske inom Fastigheten.

Exploatören förbinder sig att i god tid före byggstart samråda med Kommunen om vilka ytor, som behövs för bygget och byggetablering och under hur lång tid dessa behövs. Exploatören svarar för samtliga kostnader för etableringsytorna.

Om Exploatören önskar byggetablering utanför Fastigheten på allmän plats skall tillstånd för sådan etablering sökas hos Polismyndigheten.

6.1.6. Samordning

Exploatören svarar för all samordning med energi-, tele- och andra infrastrukturföretag som kan bli aktuellt i samband med utbyggnaden.

6.1.7. Tidplan

Exploatören skall i god tid innan markarbetena påbörjas i samråd med kommunen presentera detaljerad tidplan för utbyggnad av anläggningar och byggnader inom Fastigheten.

6.1.8. Dagvatten

Dagvattenhantering ska ske i enlighet med de principer som tagits fram i upprättad Dagvattenutredning, WSP, 2017-07-04, se **Bilaga 6**.

Exploatören förbinder sig att inom Fastigheten redovisa, iordningställa samt bekosta anläggning för rening och fördröjning av dagvatten.

Innan genomförande ska dagvattenlösning skriftligen delges Mark och exploatering, Gävle kommun, tillsammans med kopia av tillsynsmyndighetens godkännande av lösningen.

6.1.9. Parkering

Exploatören svarar för att parkeringsbehovet tillgodosöks. Antalet parkeringsplatser skall följa kommunens parkeringstal. Om inte Exploatören kan visa att parkeringsbehovet uppfylls utgör detta hinder för bygglov.

Parkeringstal för cykel och bil är antaget av Gävle kommun, tekniska nämnden, den 4 juni 2014. Fastigheten är beläget inom zon 2 och för flerbostadshus är parkeringstalet för bil lägst 0, 7 per bostad/lägenhet.

6.2. Anläggningar inom allmän platsmark

6.2.1. Huvudmannaskap

Angränsande allmän plats har kommunalt huvudmannaskap. Kommunen ska vara huvudman för allmän plats inom planområdet.

6.2.2. Åtgärder

Kommunen ansvarar för projektering och utbyggnad av allmänna anläggningar och övriga åtgärder på allmän platsmark som krävs för genomförande av detaljplanen. Kommunen börjar alltid bygga allmänna anläggningar först då Exploatören har färdigställt sina anläggningar. Exploatören meddelar Mark- och exploateringsavdelningen, Gävle kommun, när kvartersmarken blir färdigställd. Påbörjande av byggnation av allmän plats sker under barmarkstid. Allmän plats ska vara utbyggd inom 24 månader från det att Exploatören färdigställt kvartersmarken.

Som ersättning för utbyggnad av allmänna anläggningar ska Exploatören betala exploateringsersättning till Kommunen enligt följande procentuella fördelning, **Bilaga 7**:

1. (50 %) Utbyggnad av gata/allmän anläggning A, se **bilaga 7**.
2. (50 %) Utbyggnad av gata/allmän anläggning B, se **bilaga 7**.
3. (50 %) Utbyggnad av gata/allmän anläggning C, se **bilaga 7**.
4. (25 %) Utbyggnad av gata/allmän anläggning D, se **bilaga 7**.
5. (50 %) Utbyggnad av torg/allmän anläggning E, se **bilaga 7**.

Utbyggnaden av allmän platsmark är kostnadsberäknad till totalt 9 000 000 kronor och är det maximala takbelopp (100 % av punkt 1-5 ovan) som Exploatören är skyldig att delfinansiera enligt fördelningen ovan.

Kommunen fakturerar Exploatören efter godkänd slutbesiktning av anläggningarna.

7. ANSVAR FÖR KOSTNADER/EKONOMI

7.1. Exploatören

Exploatören svarar, om inte annat framgår av detta avtal, för samtliga kostnader inom Fastigheten samt anslutningar till kommunal gata.

Exploatörens åtagande, bland annat:

- Inom Fastigheten utför och bekostar Exploatören alla exploateringsarbeten, med undantag för vad Kommunen har åtagit sig att ombesörja och bekosta enligt detta avtal.
- Exploatören skall meddela projektledare på kommunens Mark- och exploateringsavdelning när bygglov inlämnats.
- Ansvarar för kontakten och bekostar erforderliga anslutningsavgifter i dialog med kommunens ledningsägare, som Gävle Vatten AB och Gävle Energi AB avseende avsättningar m.m.

7.2. Kommunen

Kommunens åtagande, bland annat:

- Upprättandet av den föreslagna detaljplan för området, se **Bilaga 1**, samt för denna nödvändiga utredningar. Parterna är medvetna om att kommunens beslut att anta detaljplan kan överklagas.
- Utbyggnad av i detaljplan utlagd allmän plats genomförs och slutbesiktigas med godkänt resultat.
- Fastigheten kommer att ingå i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp.
- Ombesörja och bekosta fastighetsbildningen avseende Fastigheten i enlighet med detaljplanen och punkt 5.4 ovan.

7.3. Gatukostnad

Har Exploatören till alla delar fullgjort sina förpliktelser enligt detta avtal skall nuvarande och blivande ägare till bostäder anses ha erlagt på Fastigheten belöpande ersättning för gatukostnader avseende anläggningar utbyggda i direkt anslutning till exploatering enligt den föreslagna och sedermeder gällande detaljplanen.

8. TEKNISK FÖRSÖRJNING/INFRASTRUKTUR

Planerad exploatering kan anslutas till det lokala el-, opto- samt fjärrvärmenätet.

8.1. Avfallshantering

Avfallshantering utförs i området av Gästrike återvinnare och ska ske enligt Gävle kommuns renhållningsordning. Närmaste återvinningstation finns för närvarande vid Silvanum cirka 900 meter från planområdet.

8.2. Vatten och avlopp

Exploatören skall betala VA-anläggningsavgift i enlighet med kommunens vid anslutningstillfället gällande taxa. Exploatören svarar för kontakten med aktuell ledningsägare, Gävle Vatten AB.

8.3. Uppvärmning

Fjärrvärmeledning och elledning finns i norra delen av planområdet, dessa säkerställs ge-nom bestämmelse i plankartan. Ledningsrätt ska sökas och bekostas av ledningsägaren.

Exploatören står för anslutningsavgifter.

8.4. El

Anslutningsavgift för el erläggs av Exploatören enligt uppgörelse med Gävle Energi AB innan tillträde.

8.5. Flytt av befintliga ledningar

För det fall det i övrigt finns befintliga ledningar och/eller serviser som behöver flyttas på grund av exploateringen ska Exploatören ombesörja och bekosta detta till alla delar.

9. MARKENS SKICK

9.1. Förorening

Markens skick och tidigare användning inom planområdet är beskrivet i planbeskrivningen, **bilaga 2**, sid. 28. En historisk inventering har genomförts (Tyréns, 2015). Platsen har under regementets historia använts som hinderbaneområde. Inventeringen

påvisade inte någon användning som medför en risk för föroreningar inom planområdet.

Exploatören har därutöver getts möjlighet att undersöka markens beskaffenhet. För eventuella saneringsåtgärder ombesörjer och bekostar Exploatören.

Exploatören är dock inte skyldig att ombesörja eller bekosta nödvändiga saneringsåtgärder som anställd inom Kommunen känt till.

9.2. Undersökningar för byggnation

Fastigheten överläts avverkad. Exploatören ansvarar för ytterligare undersökningar som krävs för byggnation på Fastigheten. Marken har inte bedömts vara särskilt sättningsbenägen, då lerdjupet är litet (Tyréns, 2016), se planbeskrivningen **Bilaga 2**, sid 10. Lättare byggnader bedöms kunna plattgrundläggas. Tyngre byggnader kan plattgrundläggas efter urgrävning av lera eller plintgrundläggas ner till fastare friktionsjord.

Enligt översiktsplan för Gävle stad ska bostäder och andra byggnader för stadigvarande vistelse alltid byggas radonskyddat utanför högriskområden för radon

9.3. Fornlämning

Fornlämning inom Fastigheten ska slutundersökas innan marken tas i anspråk för exploatering. Kommunen ombesörjer och bekostar den slutundersökning som erfordras för att genomföra detaljplanen. Slutundersökning måste genomföras innan marken kan bebyggas.

9.4. Friskrivning

Exploatören kan inte kräva Kommunen på ersättning för eventuella fel och brister, med undantag för fel och brister som anställd inom Kommunen känt till, i Fastigheten av vad slag det vara må.

10. MILJÖ/HÄLSA

10.1. Buller

De flesta bullervärdena i fasad klarar gällande riktvärden enligt trafikbullerförordningen (SFS 2015:216), och inga särskilda skyddsåtgärder behövs för dessa. Genom att reglera lägenhetsutformning i planområdets sydvästra del (avser fasad/tak åt väster på vind över våning 4), bedömer kommunen att en god ljudmiljö enligt gällande riktvärden kan uppnås för hela planområdet. Det finns möjlighet att skapa gemensamma uteplatser med god ljudmiljö på innegårdarna, se bland annat planbeskrivningen Bilaga 2, sid. 28.

11. KÖPEBREV, LAGFART

11.1. Köpebrev

När tillträde har skett, köpeskillingen är betald, fastighetsbildning har skett och bygglov är beviljat, skall köpebrev upprättas och undertecknas av Parterna.

11.2. Lagfart

Exploatören söker om lagfart med stöd av köpebrevet. Exploatören erlägger kostnad för lagfart.

12. VITEN

12.1. Fullgörande av Bolagets åtaganden

Exploatören förbinder sig vid ett vite av 10 % av köpeskillingen att senast 30 juni 2021 i huvudsak ha färdigställt bostäder och övriga anläggningar enligt detta avtal. Om Exploatören inte håller tidsfristen är vitet omedelbart förfallet till betalning.

Om försening uppstår och detta inte beror på Exploatören förskjuts tidpunkten då vite skall utgå med tid som motsvarar förseningens omfattning. Förseningen ska därvid definieras på följande sätt:

- Myndighetsbeslut som medför allmän brist på hjälpmedel, material eller vara eller begränsning av arbetskraft
- krig, försvarsberedskap, epidemi, strejk, blockad eller lockout, dock inte strejk eller blockad till följd av att part eller någon av dess underentreprenörer eller leverantörer icke fullgjort sina skyldigheter gentemot de anställda.
- väderleks- eller vattenståndsförhållanden som är osedvanliga för byggnadsorten och inverkar särskilt ogynnsamt på arbetena.
- annat av Exploatören inte vållat förhållande, som Exploatören inte bort räkna med och vars menliga inverkan denne inte rimligen kunnat undanröja.

13. KONTRAKT/INNEHÅLL

Tillägg och ändringar till detta avtal skall för att anses gällande mellan kommunen och Exploatören ske skriftligen och undertecknas av behöriga företrädare för parterna.

14. ÖVERLÅTELSE AV AVTAL

Detta avtal får inte överlåtas på annan utan Kommunens skriftliga godkännande. Exploatören får dock överlåta detta avtal till annat bolag inom Exploatörens koncern. Om avtalet överlåtes skall samtliga parter underteckna avtal innebärande att frånträdande bolag, tillkommande bolag och Kommunen bekräftar det nya avtalsförhållandet.

15. AVTALETS GILTIGHET

Detta avtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt för någondera parten om

1. Gävle kommun genom dess kommunstyrelse inte genom beslut senast den 30 juni 2018 har godkänt detta avtal.
2. Detaljplanen inte vunnit laga kraft den 31 december 2020.

3. Exploatören inte har erhållit beviljat bygglov för i princip hela byggrätten senast på Tillträdesdagen. Beviljat bygglov ska ske före tillträdesdagen.
4. Köpeskillingen inte är erlagd senast den sista mars 2019 såvida förseningen inte är ringa eller parterna inte träffat överenskommelse om ny tillträdesdag.

Om avtalet upphör enligt ovan och Parterna inte är överens om att förlänga avtalet så har därefter ingendera parten rätt att kräva den andra på ytterligare ersättning i anledning av avtalets upphörande.

16. OPTION

Samtidigt med detta avtal upprättas ett optionsavtal som innebär att Exploatören har option på att förvärva angränsande blivande fastighet inom planområdet för bostadsändamål. Denna option avser inte den fastighet inom planområdet som avses att upplåtas med tomträtt till Exploatören. Det markområde som omfattas av optionen är markerat på karta med nummer 2, se **Bilaga 8**.

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

Gävle den / 2018

Stockholm den / 2018

GÄVLE KOMMUN
Kommunstyrelsen

K2A Hyresbostäder AB

.....
Patrik Stenvard
Kommunstyrelsens ordförande

.....

.....
Helen Åleskog
Förvaltningschef

.....