

Mellan Gävle kommun, 212000-2338, 801 84 Gävle, nedan kallad Kommunen, å ena sidan, och Gävle Studentbostäder AB, org. nr 556943-2759, nedan kallat Bolaget, å andra sidan, träffas följande

Överenskommelse

om exploatering med tomträtsupplåtelse av fastigheten Kungsbäck 2:23 i Gävle kommun

1. DETALJPLAN OCH ÄNDAMÅL

1.1. Syfte

Att reglera villkoren för genomförande av bebyggelse av studentbostäder inom fastigheten Kungsbäck 2:23 (Exploateringsområdet) i Gävle kommun, avseende ca 170 studentbostadslägenheter. Bostäderna skall upplåtas med hyresrätt.

Detta avtal reglerar upplåtelse av mark (tomträtt) och genomförande av anläggningsarbeten samt husproduktion mm.

1.2. Detaljplan

För avtalsområdet gäller detaljplan Kungsbäck 2:10 (del av), Hinderbanan. Detaljplanen vann laga kraft den 23 maj 2014. Av detaljplanen framgår att planens syfte och huvuddrag är att möjliggöra uppförande av cirka 170 studentbostäder i närheten av Högsolan i Gävle enligt Översiktsplan Gävle Stad.

2. UPPLÅTELSE MED TOMTRÄTT

2.1. Tomträtsupplåtelse

Kommunen upplåter till Bolaget med tomträtt fastigheten Kungsbäck 2:23, som enligt detaljplanen avser bostadsändamål. Tomträkten avgränsas med röd kantlinje på bifogad kartsnitt (Bilaga 1). Fastigheten är bildad i överensstämmelse med kvartersmark för bostäder enligt detaljplanen.

Tomträtskontrakt upprättas och undertecknas samtidigt med denna Överenskommelse om exploatering. Avgälden baseras på följande a'-priser:

Användning	kr/kvm BTA
Bostäder för studentändamål	1 500 kr

Bolaget ansöker om inskrivning hos Lantmäteriet, Fastighetsinskrivning, Box 115, 871 23 Härnösand. Kostnaderna för inskrivning av upplåtelsen betalas av Bolaget.

2.2. Tillträde

Tillträde till fastigheten sker enligt tomträtskontraktet den 1 november 2014.

2.3. Vite och Byggnadskrav

Det åligger Bolaget vid vite av tremiljoner (3 000 000) kronor att senast två år efter tillträdesdagen ha i huvudsak färdigställt bebyggelse av flerbostadshus innefattande studentlägenheter om cirka 5 600 kvm BTA.

Skulle bebyggelsen inte vara genomförd inom föreskriven tid är vitesbeloppet förfallet till betalning en (1) månad efter att sagda tidsfrist går ut.

Kan bolaget på grund av omständigheter, som inte beror på bolaget, inte fullgöra sin skyldighet enligt denna punkt, har bolaget rätt till motsvarande förlängning av tiden.

Villkor enligt denna punkt är även förtecknat i tomträttskontraktet.

3. SIDOAVTAL

Avgälden är 273 000 kronor och baseras på ett marknadsvärde för bostäder (lägenheter) om 1 500 kronor/BTA.

Syftet med upplåtelsen är byggnation av cirka 170 studentbostäder och upplåtelse av dessa för studentboende och till forskare vid Högskolan Gävle och Teknikparken i Kungsbäck, Gävle. Under de första tio (10) åren får hyresnivån ej överstiga 3 800 kronor.

Eftersom upplåtelse av hyresrätter sker till en grupp med begränsad betalningsförmåga och då hyran dessutom enligt avtal är begränsad under de tio första åren finner kommunen att skäl föreligger för jämkning av avgäldens belopp. Jämkning skall ske på så sätt att den avgäld Bolaget skall betala under de första tio (10) åren utgör 136 500 kronor.

Av ovannämnda skäl skall jämkning av avgälden framgå av ett sidoavtal som tecknas mellan parterna samtidigt med undertecknande av denna överenskommelse.

4. UPPLÅTELSE OCH FÖRMEDLING AV LÄGENHETER

4.1. Upplåtelse av bostäder

Bolaget skall upplåta bostäderna med hyresrätt.

4.2. Hyresgäster och hyresnivå

Lägenheterna får endast hyras ut till studenter och forskare knutna till Högskolan och Teknikparken i Gävle. Om förändringar inträffar jämfört med förhållandena vid tidpunkten för ingåendet av avtalet kan avtalsparterna förhandla om en ändring av avtalet som skriftligen ska dokumenteras och undertecknas av respektive part.

Hyresnivån får ej överstiga 3 800 kr/månad per lägenhet under de första tio åren, exkl. el, vatten och bredband. Hyresnivån får höjas i enlighet med KPI. Indexeringen får påbörjas när första hyreskontraktet är tecknat.

5. GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

5.1. Husproduktion m m

Inom Exploateringsområdet skall Bolaget i överensstämmelse med detaljplanen låta uppföra bostadshus med en byggnadsarea på cirka 2 000 kvm vilket motsvarar cirka

5 600 kvm BTA innehållande cirka 170 studentlägenheter med tillhörande sop- och cykelförråd. Ytan (BTA) skall motsvara i princip 100 % av möjlig byggrätt enligt gällande detaljplan.

5.2. Gestaltning

Bebyggelse och markanläggningar skall utföras i överensstämmelse med detaljplan med bestämmelser, beskrivning och illustration.

5.3. Energieffektivt byggande

Bolaget förbinder sig att uppföra energieffektiva byggnader inom avtalsområdet och delvis använda sig av förnyelsebar energi t.ex. solfångare.

5.4. Kostnadsansvar

Bolaget svarar, om ej annat framgår av detta avtal, för samtliga kostnader inom exploateringsområdet.

6. ANLÄGGNINGAR INOM KVARTERSMARK

6.1. Parkering

Bolaget svarar för att minst 15 parkeringsplatser samt infart till p-platserna skapas inom fastigheten Kungsbäck 2:23 i enlighet med detaljplanen. Parkering och infart avgränsas med blå kantfärg i bifogad kartskiss (Bilaga 1).

6.2. Kvartersgata

Bolaget bygger erforderlig kvartersgata inom avtalsområdet, i enlighet med den framtagna detaljplanen. Kommunen blir ej huvudman för gatan.

6.3. Dagvatten

Området är inom Gästrike Vattens verksamhetsområde för dagvatten och kan anslutas till det kommunala dagvattennätet efter ansökan. Bolaget ska göra en anmälan till Gävle kommun, Samhällsbyggnad Gävles, miljöskyddsavdelning, och få den godkänd innan bygglov ges. Eventuell påverkan på befintliga dagvattendiken ska godkännas av Samhällsbyggnad Gävle.

7. MARKENS SKICK

Kommunen bekostar flytt av staket inom exploateringsområdet.

8. ANLÄGGNINGSAVGIFT VATTEN OCH AVLOPP

Bolaget kontaktar Gästrike Vatten AB för att teckna avtal. Bolaget betalar anläggningsavgiften.

9. UPPVÄRMNING

Avtalsområdet skall anslutas till Gävle Energi AB:s fjärrvärmenät. Bolaget kontaktar Gävle Energi AB för att teckna avtal. Bolaget betalar anslutningsavgiften.

10. ANSLUTNINGSAVGIFT FÖR EL

Bolaget kontaktar Gävle Energi AB för att teckna avtal. Bolaget betalar anslutningsavgiften.

11. SAMORDNING

11.1. Kommunala instanser

Planering och byggnation skall ske i samråd med Gävle kommun, Samhällsbyggnad Gävles avdelningar för bygglov och byggnmälan, fysisk planering och miljö- och hälsoskydd.

11.2. Infrastruktur

Bolaget svarar för all samordning med energi-, tele- och andra infrastruktur företag, som kan bli aktuella i samband med byggnationen.

12. TIDPLAN

Bolaget skall efter startmöte redovisa till kommunen en detaljerad tidplan när markarbetena påbörjas för utbyggnad av anläggningar och byggnader.

Kan Bolaget på grund av hinder som icke stått i partens makt att avvärja, ej fullgöra sina skyldigheter enligt detta avtal, kan parten efter särskild framställan därom, åtnjuta en mot hindrets varaktighet svarande förlängning av tiden enligt föregående stycke.

De orsaker som medger sådan förlängning är:

- Allmän brist på hjälpmedel, material eller vara även som myndighets beslut om begränsning av arbetskraft, krig, försvarsberedskap, farsot, strejk, blockad eller lockout, dock ej strejk eller blockad till följd av att part eller någon av dess entreprenörer eller leverantörer icke fullgjort sina skyldigheter gentemot de anställda.
- För byggnadsorten osedvanlig och på arbetena särskilt ogynnsamt inverkan väderleksförhållanden.

13. ÖVERLÅTELSE AV AVTAL

Bolaget äger ej rätt, innan tomträtt upplåtits, utan kommunens godkännande överlåta rättigheter och skyldigheter enligt detta avtal på annan part.

När tomträtt upplåtits förbinder sig Bolaget, vid vite av 3 000 000 kronor i penningvärde 2014-08-01, att vid överlåtelse av tomträtten tillse att den nya tomträttshavaren övertar samtliga förpliktelser enligt denna överenskommelse genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa nedanstående bestämmelse.

Om bolaget skall utge vite enligt denna punkt skall vitet omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning genom användning av index enligt ovan.

Bolaget skall i god tid innan överlåtelse sker underrätta Gävle kommun, Samhällsbyggnad Gävle, Mark- och Exploateringsavdelning, om den planerade överlåtelsen samt, sedan överlåtelse skett, snarast översända en bestyrkt avskrift av överlåtelsehandlingen.

14. GILTIGHET

Detta avtal blir giltigt endast under förutsättning

att ett tomträttskontrakt tecknas samtidigt med denna överenskommelse

att bygglov beviljas

Om dessa förutsättningar inte uppfylls är detta avtal till alla delar förfallet, utan ersättningsskyldighet för någondera parten.

15. TVIST

Tvist mellan kommunen och Bolaget i anledning av detta avtal, skall avgöras av allmän domstol.

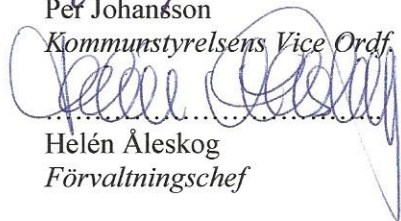
Denna överenskommelse är upprättad i två exemplar, varav parterna tagit var sitt.

Gävle den ²⁷ / 10 2014

GÄVLE KOMMUN



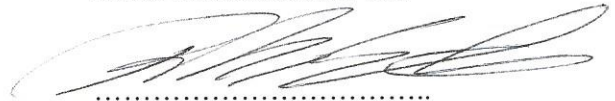
Per Johansson
Kommunstyrelsens Vice Ordf.



Helén Åleskog
Förvaltningschef

Gävle den / 2014

Gävle Studentbostäder AB

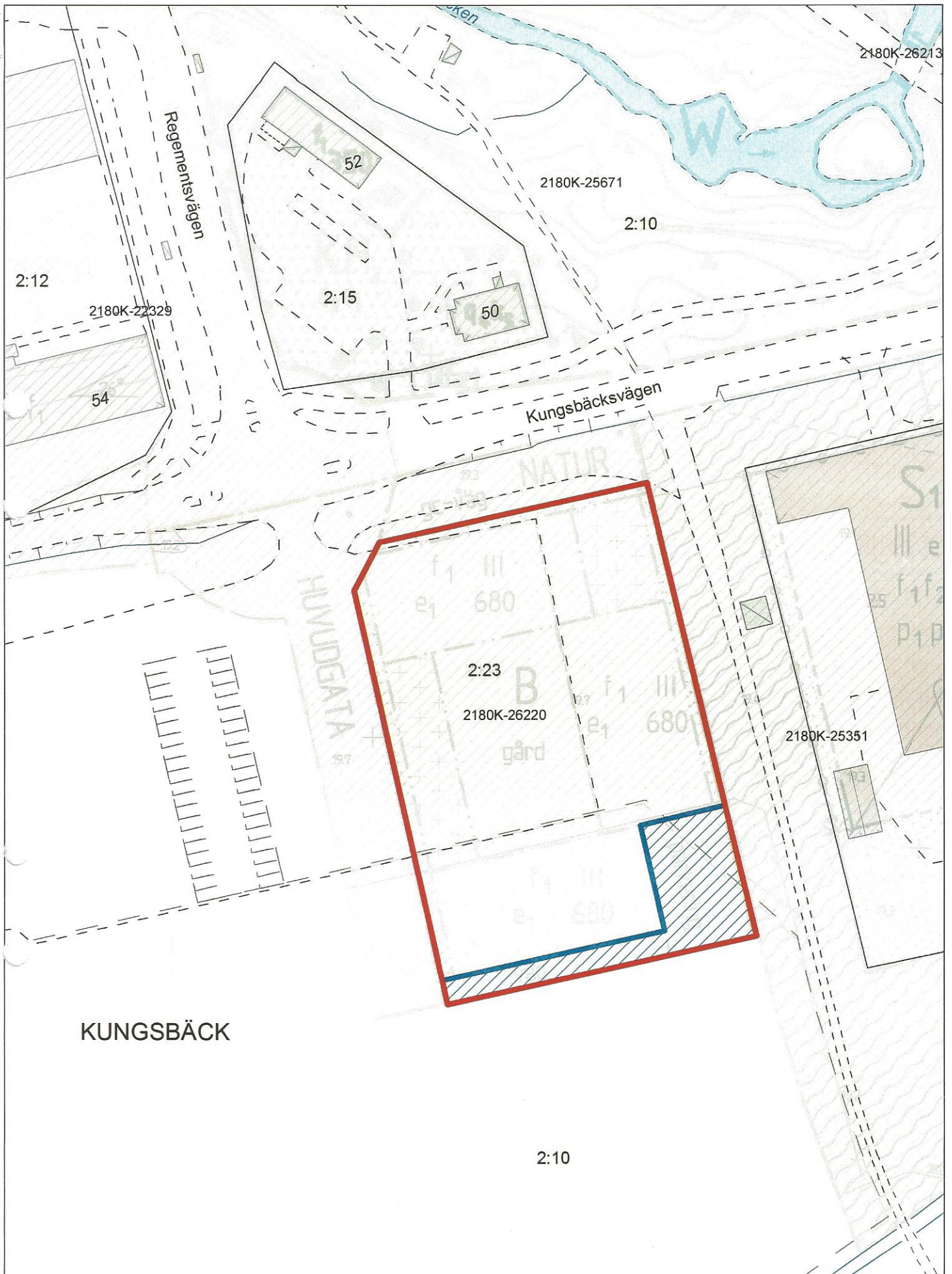


Pekka Seitola
Firmatecknare



Jan Eriksson
Firmatecknare



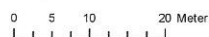


KUNGSBÄCK

2:10



Gävle kommun
Samhällsbyggnad Gävle
801 84 Gävle
Tel 026-178000



Skala 1:1 000

Koordinatsystem: SWEREF 99 16 30
Höjdsystem: RH2000

