

MARKANVISNINGSAVTAL

rörande Gotland Visby Korpralen 1

Mellan

Region Gotland (org.nr.212000-0803), Visborgsallén 19, 621 81 Visby, nedan kallad Region Gotland

och

Svenska Studenthus AB (org.nr.559050-6100), Nybrogatan 59, 114 40 Stockholm, nedan kallad exploatören

har följande markanvisningsavtal träffats idag.

Bakgrund och syfte

Under de senare åren har Uppsala universitet campus Gotland och dess studentkår Rindi flaggat för att tillgången på studentbostäder varit och är väldigt begränsad. Vid varje terminsstart blir det svårare och svårare för studenterna att hitta bostad eftersom tillgången på åretruntbostäder för studenter är starkt begränsad. Många privata aktörer erbjuder bostäder till studenter, men de flesta hyrs inte ut på helårsbasis utan studenterna tvingas lämna sina bostäder över sommaren.

Som ett led i att till skapa fler studentbostäder på Gotland tecknades 2018 en avsiktsförklaring med Svenska Studenthus AB i syfte att lokalisera lämplig mark för ändamålet. Detta har resulterat i en direktanvisning av mark inom stadsbyggnadsprojektet Visborg för byggande av ca 150 lägenheter med åretruntkontrakt med inflyttning 2023.

Trots detta står Uppsala universitet campus Gotland vid höstterminsstart 2021 återigen inför ett ansträngt läge när det gäller att förse sina studenter med bostäder och behoven de närmaste åren bedöms av universitetet och studentkåren Rindi så högt som ytterligare ca 800 lägenheter för studenter.

Syftet med denna markanvisning är att skapa förutsättningar för byggnation av permanenta studentbostäder.

Regionstyrelsen beslutade 2021-09-01 (RS §240) att ge Regionstyrelseförvaltningen i uppdrag att pröva om användningen i detaljplanen för Visby Korpralen 1 kan ändras/kompletteras med bostäder samt att skyndsamt utreda möjligheten att etablera tillfälligt studentboende på Gotland Visby Korpralen 1.

Som en följd av ovan beslut upprättas mellan parterna detta markanvisningsavtal i syfte att anvisa fastigheten Gotland Visby Korpralen 1 till exploatören på de villkor och förutsättningar som följer av detta avtal. Regionstyrelsens beslut och övriga för anvisningen styrande dokument utgör underlag för detta avtal.

Syftet med markanvisningsavtalet är att ge riktlinjer och lägga fast förutsättningar för den fortsatta exploateringen av anvisat område och tilldelning av mark för bebyggelse till exploatören, byggnation av studentbostäder, detaljplanläggning och förvärv av berörd fastighet. Detta markanvisningsavtal ska således också ligga till grund för kommande markgenomförandeavtal och avtal om överlåtelse av mark mellan Region Gotland och exploatören.

Definitioner.

Detaljplan	Redovisar användningen av marken t ex gator, torg (allmänna platser), kvartersmark för bostäder, kontor mm och gränserna för indelningen och planområdet.
Markanvisningsavtal	Ger exploatören option att med exklusivitet förhandla med Region Gotland om exploatering och förvärv av anvisat område/fastighet.
Markgenomförandeavtal	Reglerar ansvar, åtgärder och tidplan för exploateringen efter detaljplaneläggning.
Genomförandeplan	Ska visa en planering av genomförandeprocessen av byggnation mm där bygglovsprocessen, uppförandet av byggnader och genomförandet av

Sign

Kontaktuppgifter

Region Gotland 621 81 Visby	Avdelning/enhet	Kontaktuppgifter: Telefon [nummer] kundtjänst/växeln [funktion@gotland.se]
Svenska Studenthus AB Nybrogatan 59, 114 40 Stockholm	Kontaktperson: Erik Wijmark	Kontaktuppgifter: Telefon 076-853 22 23 E-post: erik.wijmark@k2a.se

Avtalshandlingar

Markanvisningsavtalet utgörs av detta avtal samt nedanstående bilagor och dokument.

- Bilaga 1 Registreringsbevis för Svenska Studenthus AB
Bilaga 2 Redovisning och beskrivning av genomförandet

Sign



1. Markanvisning

1.1 Anvisat område

Detta markanvisningsavtal omfattar markerat område enligt bild, se nedan, som visar områdets omfattning. Berörd fastighet Gotland Visby Korpralen 1 ägs av Region Gotland.

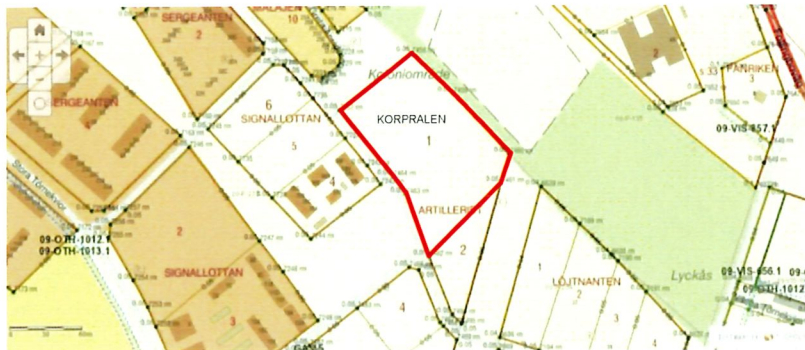


Bild 1, karta

1.2 Markanvisning och giltighet samt upplåtelse av marken

Denna markanvisning innebär att exploatören har en option att ensam förhandla med Region Gotland om exploatering och förvärfv av anvisad fastighet. Markanvisningen och därmed optionen är giltig från och med den dag då Regionstyrelsens beslut om att godkänna detta avtal vinner laga kraft och till och med den dag som infaller 3 månader efter att ny detaljplan vinner laga kraft.

Syftet med anvisningen är att anvisad fastighet ska bebyggas med studentbostäder. I en första fas, fas 1, ska cirka 75 lägenheter uppföras genom att ansökan om tillfälligt bygglov för bostadsändamål lämnas in. Bostäderna i fas 1 ska vara inflyttningsklara senast 8 månader efter att tillfälligt bygglov har beviljats genom beslut som vunnit laga kraft. Om det, efter färdigställandet av studentbostäderna i fas 1, kan konstateras att det finns behov av ytterligare studentbostäder ska i en andra fas, fas 2, ytterligare cirka 75 lägenheter uppföras genom att ytterligare ansökan om tillfälligt bygglov för bostadsändamål lämnas in. Bostäderna i fas 2 ska vara inflyttningsklara senast 8 månader efter att tillfälligt bygglov har beviljats genom beslut som vunnit laga kraft. I nästa fas, fas 3, ska exploatören uppföra permanenta studentbostäder i motsvarande antal på fastigheten (dvs. cirka 75 eller cirka 150 studentbostäder) efter det att ny detaljplan för fastigheten som medger bostadsbebyggelse har vunnit laga kraft.

En avstämning kring behov av de ytterligare 75 lägenheterna i fas 2 ska göras i september 2022 mellan exploatören och Region Gotland innan beslut om genomförande eller inte genomförande av fas 2 fattas.

En förutsättning för ovan angivna tidplan om inflyttningsklara bostäder i fas 1 senast 8 månader efter det att tillfälligt bygglov vunnit laga kraft, är att exploatören senast den 1 december 2021 har inkommit med kompletta bygglovshandlingar.

Anvisad fastighet upplåts med tomträtt fram till tidpunkten för tillträde till fastigheten i enlighet med förvärfv av fastigheten enligt avsnitt 3 *Marköverlåtelse mm* nedan vilket sker i samband med genomförandet av fas 3. Parterna är överens om att om återtagande av denna anvisning sker enligt avsnitt 1.4 nedan eller att om tillfälligt bygglov inte beviljas upphör syftet med tomträttsupplåtelsen och tomträttsupplåtelsen ska i sådana fall upphöra att gälla.

Med anledning av att markanvändningen för fastigheten i gällande detaljplan anger annat användningssätt än bostäder ansvarar exploatören för att ansöka om tillfälligt bygglov för bostäder som ska möjliggöra de ovan angivna studentbostäderna att vara inflyttningsklara senast 8 månader efter att respektive ansökan om tillfälligt bygglov har beviljats genom beslut som vunnit laga kraft.

Parterna ska ingå markgenomförandeavtal när parterna tillsammans anser att sådan överenskommelse kan träffas, dock senast inför beslut om antagande av ny detaljplan.

Tillträde till Fastigheten enligt köpekontrakt ska ske tidigast vid beviljat bygglov för permanenta studentbostäder.

Om markanvisningen upphört att gälla äger exploatören inte rätt till ekonomisk ersättning eller

Sign.

ny markanvisning. Region Gotland äger rätt att, när detta avtal upphört att gälla, utan fördröjning anvisa området till annan intressent.

1.3 Förlängning

Region Gotland har en ensidig rätt att medge förlängning av giltighetstiden av anvisningen även efter det att detaljplanen vunnit laga kraft om särskilda omständigheter uppkommit som kort-siktigt påverkat möjligheterna att genomföra fas 3.

Förlängning kan medges i maximalt ett år och enbart om exploatören aktivt drivit projektet och om omständigheterna inte beror på exploatören. Förlängning ska meddelas skriftligen och godkännas i Regionstyrelsen.

1.4 Återtagande

Parterna är överens om att i de fall syftet med anvisningen enligt 1.2 ovan (studentbostäder) och att om genomförandeplanens intentioner inte följs av exploatören eller den planerade bebyggelsen i fas 1 inte är inflyttningsklar vid den tidpunkt som anges i punkt 1.2, andra stycket, har Region Gotland rätt att återta markanvisningen varvid parterna svarar för sina egna kostnader.

Region Gotland har rätt att återta markanvisningen under optionstiden (markanvisningens löptid) om det är uppenbart att exploatören inte avser eller förmår att genomföra projektet i den takt eller på det sätt som avsågs vid markanvisningen. Exploatören är införstådd med att återtagen markanvisning inte ger denne rätt till ersättning för nedlagda kostnader.

1.5 Kvalitetsprogram och andra program, policys och riktlinjer

Exploatören ska följa de program, policys och riktlinjer som är antagna av Region Gotland och som berör exploateringen.

Vid planering och utförande av dagvattenanläggning ska exploatören följa anvisningarna i Region Gotlands "Dagvattenhandbok", se Region Gotlands hemsida <https://gotland.se/104531>.

Exploatören åtar sig att följa anvisningarna i Region Gotlands parkeringsstrategi med tillhörande parkeringsnorm vid planeringen av anvisat områdes parkeringar, se Region Gotlands hemsida <https://www.gotland.se/104469>.

Exploatören åtar sig att följa berörda delar av Regionens Gotlands miljöprogram, se Region Gotlands hemsida (<https://gotland.se/17907>).

Region Gotland välkomnar ett frivilligt bruk av miljöcertifiering eller motsvarande miljöprestanda-höjande system hos exploatören vid all byggnation.

2 Detaljplan, administrativa kostnader mm

2.1 Detaljplan

För fastigheten finns antagen detaljplan (09-P273, Visby Artilleriet 1:33, kv. Sergeanten m fl.). För berörd fastighet anger detaljplanen markanvändning för hotell kontor och handel. Tillåten byggnadsarea är 5 747 kvm BTA för anvisat område. Bebyggelsen får uppföras med en nockhöjd om högst 10 meter och ska följa intentionerna i detaljplanen.

2.2 Bygglov och gestaltning

Med anledning av att markanvändningen för fastigheten i gällande detaljplan anger annat användningssätt än bostäder ansöker exploatören om tillfälligt bygglov för uppförande av studentbostäder inom berörd fastighet. Exploatören svarar för kostnaden för bygglovsansökan och övriga avgifter i samband med detta.

2.3 Ny detaljplan, detaljplanekostnader och administrativa kostnader

Eftersom avtalets syfte är att exploatören ska bebygga anvisad fastighet med permanenta studentbostäder, vilket inte medges enligt nu gällande detaljplan, ansvarar Region Gotland för upprättandet av ny detaljplan för anvisad fastighet. Kostnader förenade med detaljplanarbetet ska delas lika mellan Region Gotland och exploatören. Ny detaljplan är en förutsättning för att markgenomförandavtal upprättas mellan parterna samt för förvärv av fastigheten.

2.4 Avbrutet detaljplanarbete

Region Gotland äger rätt att omedelbart avbryta planarbetet för den nya detaljplanen om förutsättningar uppenbarligen saknas, och inte heller kan tillskapas, för att detaljplanen ska kunna antas eller vinna laga kraft för det ändamål som markanvisningen avser.

Markanvisningsavtalet är till alla delar förfallet utan rätt till ersättning för någondera parten om

Region Gotland på ovan angivna grunder häver avtalet eller återtar markanvisningen. Om detaljplanarbetet avbryts med hänvisning till ovan angivna grunder har exploatören således inte rätt till ekonomisk ersättning för nedlagda kostnader och inte heller rätt till återbetalning av dittills fakturerade kostnader för plan- och avtalsarbete. Exploatören har inte heller rätt till ny markanvisning. Region Gotland äger rätt att, efter hävning av markanvisningsavtalet enligt ovan, genast anvisa aktuellt område till annan intressent.

Vid hävning av avtalet eller avbrutet detaljplanearbete har Region Gotland en oinskränkt rätt att använda all upphovsrätt och andra immateriella rättigheter hänförliga till av exploatören framtagna, utförda och ingivna utredningar i anledning av detaljplanearbetet utan att utge ersättning till exploatören eller till av exploatören anlitade konsulter eller entreprenörer. Exploatören ska gentemot anlitad konsult/arbetstagare göra förbehåll för Region Gotlands nyttjanderätt till framtagna och utförda utredningar. Region Gotlands rätt att använda sig av framtaget material innebär emellertid inte att Region Gotland övertar den upphovsrätt och andra immateriella rättigheter som exploatören eller annan kan ha till materialet. Region Gotlands rätt enligt denna bestämmelse ska inte omfatta arkitekturritningar och byggtekniska ritningar eller underlag.

Om någon av parterna önskar avbryta detaljplanearbetet ska den andra parten omgående informeras skriftligen.

2.5 Gestaltning/kvalitetsprogram för ny detaljplan

Exploatören ska efter samråd med Region Gotlands stadsarkitekt eller motsvarande funktion utse kvalificerad arkitekt för den husprojektering som behöver göras i samband med detaljplanearbetet. Ett gestaltungsprogram/ kvalitetsprogram ska tas fram under detaljplanearbetet vilket exploatören förbinder sig att följa vid kommande bygglovsansökan.

2.6 Tidplan

I samband med att ny detaljplan upprättas ska även markgenomförandeavtal upprättas. Exploatören och Region Gotland ska komma överens om en tidplan för utförande av byggelse och övriga anläggningar vilken ska redovisas i markgenomförandeavtalet. Parterna är medvetna om att vid överklaganden, myndighetsbeslut m.m. kan genomförandet komma att ta längre tid än planerat och parterna ska i sådana fall komma överens om skälig förlängning av relevanta tidsfrister och tidplaner.

3 Marköverlåtelse mm

3.1 Förvärv och köpeskilling

Parterna är överens om att exploatören ska förvärva anvisat område när ny detaljplan säkerställt att fastigheten får bebyggas med bostäder. Detta regleras närmare i kommande markgenomförandeavtal. Region Gotland upprättar köpekontrakt i samband med att ny detaljplan antagits för permanenta studentbostäder enligt fas 3.

För anvisat område ska köpeskillingen beräknas enligt den totala byggrätt som den nya detaljplanen medger. För anvisat område ska exploatören betala en köpeskilling om 1 450 kr/kvm BTA byggrätt enligt den nya detaljplanen i enlighet med tidigare beslutad nivå inom området avseende bostäder med upplåtelseformen hyresrätt. Köpeskillingen ska beräknas utifrån på hela den byggrätt (antal kvm BTA) som den nya detaljplanen medger och erläggas i sin helhet vid tillträdet enligt köpekontraktet. Priset ligger fast.

3.2 Byggnadsskyldighet

För att säkerställa genomförandet av byggnation av permanenta studentbostäder kommer köpekontraktet att innehålla villkor om att fastigheten inom två år räknat från dag för Regionstyrelsens beslut om markgenomförandeavtalet ska bebyggas med studentbostäder enligt fas 3 till ett värde som minst motsvarar värdet av byggrätten (1 450 kr/kvm BTA byggrätt). Förlängning avseende byggnadsskyldigheten ska medges under förutsättning att förseningen inte beror på exploatören, exempelvis att myndighetsbeslut överklagas (till exempel överklagande av detaljplan eller bygglov) eller att handläggningen inom Region Gotland av olika skäl fördröjer genomförandet vilket inte har orsakats av exploatören.

Om byggnadsskyldigheten inte fullgörs utgår ett vite motsvarande 25% av värdet enligt ovan. Krav på säkerhet kan komma att ställas för vitet i form av en bankgaranti on-demand, om inte exploatören tillser att exploatörens moderbolag utfärdar ett obegränsat borgensåtagande såsom för egen skuld (proprieborgen) till tryggnad av fullgörandet av exploatörens skyldigheter. Beloppen redovisas i kommande markgenomförandeavtal. Moderbolagsborgen återlämnas, i förekommande fall, när byggnadsskyldigheten är fullgjord.

3.3 Servitut

Servitut finns inskrivet i berörda fastighet avseende VA-ledningar och dylikt och för utrymme, slänt.

Sign

4. Kommunikation

4.1 Marknadsföring

Exploatören förbinder sig att på egen bekostnad informera allmänheten i media alternativt med skyltar på plats om pågående byggprojekt.

5. Genomförande av markanvisningen

5.1 Genomförandeplan

Exploatören ska upprätta en genomförandeplan för fas 1 vilken biläggs detta markanvisningsavtal. För det fall fas 2 ska genomföras ska exploatören upprätta motsvarande genomförandeplan för fas 2. Genomförandeplanerna ska tidsmässigt redovisa planeringen för samtliga moment i genomförandet såsom bygglovsprocess, uppförande av byggnader och genomförandet av iordningställandet av fastigheten för boende i övrigt.

Exploatören ska så snart ny detaljplan antagits och vunnit laga kraft upprätta en genomförandeplan för fas 3 som ska biläggas kommande markgenomförandeavtal. Den ska tidsmässigt redovisa planeringen för samtliga moment i exploateringen såsom bygglovsprocess, byggstart, byggtid för uppförande av byggnader, tidpunkt för inflyttning och genomförandet av iordningställandet av fastigheten för boende i övrigt mm.

5.2 Markgenomförandeavtal

För att säkerställa genomförandet av detaljplanen och reglera exploatörens respektive Region Gotlands åtaganden och kostnadsansvar ska ett markgenomförandeavtal tecknas mellan parterna avseende genomförandet av fas 3.

I markgenomförandeavtalet ska bland annat regleras utförande- och kostnadsansvar för genomförandet av exploateringen.

För fullgörandet av exploatörens skyldigheter enligt överenskommelse i markgenomförandeavtal, kan krav komma att ställas på säkerhet i form av bankgaranti, om inte exploatören tillser att exploatörens moderbolag utfärdar ett obegränsat borgensåtagande såsom för egen skuld (proprieborgen) till tryggnad av fullgörandet av exploatörens skyldigheter. Bankgarantin ska vara en så kallad on demand-garanti. Detta regleras i förekommande fall i markgenomförandeavtalet.

5.3 Genomförande- och kostnadsansvar

Exploatören har ett genomförande- och kostnadsansvar för alla anläggnings- och byggnadsarbeten inom anvisat område och angöring till allmän gata samt kostnader för anslutningar av och anslutningsavgifter för VA, el, fjärrvärme och fiber för fas 1, fas 2 och fas 3.

Region Gotland ansvarar för att iordningsställa förbindelsepunkt till vilken exploatören har att ansluta spill-, dag- och dricksvattenledningar. Exploatören betalar efter färdigställandet av fas 1 (och i förekommande fall efter färdigställandet av fas 2) anläggningsavgift för upprättad förbindelsepunkt för dricksvatten och spillvatten enligt den vid tidpunkten gällande VA- taxan. Anmälan för anslutning/upprättande av förbindelsepunkt ska ske senast tre månader före tidpunkten då anslutning önskas ske.

Anslutning av dränerings- och dagvatten till spillvattennätet är inte tillåtet. Exploatören förbinder sig att tillse att dagvattnet så långt som möjligt, så tidigt och snabbt, omhändertas lokalt och infiltreras inom den egna fastigheten. Enligt Region Gotlands gällande riktlinjer ska dag- och dräneringsvatten avledas till utjämningsmagasin, som anläggs av exploatören inom berörd fastighet. Anslutning av utjämningsmagasinet ska ske till befintligt dagvattennät. Dimensioneringen av utjämningsmagasin för anvisad fastighet ska i likhet med Regionen Gotlands dagvattenstrategi motsvara ett s k 20-årsregn. Galvaniserat material e likn. byggmateriel som kan orsaka förorenat dag-vattnet får inte användas.

I samband med att nu gällande detaljplan upprättades har markundersökning och sanering utförts av Region Gotland till nivån känslig markanvändning. Region Gotland har även genomfört nödvändiga arkeologiska utredningar och undersökningar samt en översiktlig geoteknisk utredning.

Om de tidigare av Region Gotland utförda undersökningar och utredningar mm inte anses utgöra tillräckligt underlag i samband med genomförandet av fas 1 och fas 2 och/eller upprättande av ny detaljplan för genomförande av fas 3 ska kompletterande sådana bekostas av exploatören. Detsamma gäller om det avser nödvändiga kompletteringar av redan utförda undersökningar och utredningar mm.

Sign

Om andra undersökningar och utredningar mm krävs för genomförandet av fas 1, fas 2 och/eller fas 3 på grund av nya krav eller ny lagstiftning ska exploatören beställa och bekosta dessa.

Exploatören har ansvar för eventuella byggnadstekniska skyddsåtgärder på grund av exempelvis radonförekomst.

6. Övriga villkor

6.1 Övriga kostnader

Har annat inte avtalats är exploatören ensam ansvarig för genomförandet och ska stå för samtliga kostnader som uppstår i samband med genomförandet enligt detta avtal.

6.2 Ikraftträdande och giltighet

Detta markanvisningsavtal börjar löpa från och med dagen då Regionstyrelsens beslut om att godkänna detsamma vinner laga kraft.

Markanvisningsavtalet är till alla delar förfallet utan rätt till ersättning för vardera part om inte detta avtal godkänns av Regionstyrelsen enligt ovan.

Om tillfälligt bygglov för bostäder inom anvisad fastighet inte beviljas vilket får till följd att studentbostäderna inte kan uppföras upphör markanvisningsavtalet att gälla i sin helhet. Parterna är medvetna om att sakägare har rätt att överklaga beslut om tillfälligt bygglov.

Om tillfälligt bygglov inte beviljas eller att ny detaljplan inte vinner laga kraft är parterna överens om att såväl markanvisningsavtalet som tomträttsavtalet upphör att gälla eftersom syftet med avtalen inte kan uppnås. Parterna träffar därvid skriftlig överenskommelse om genomförandet av avtalens upphörande varvid vardera parten svarar för sina egna kostnader, om inte annat överenskommit i markgenomförandeavtalet eller tomträttsavtalet.

6.3 Ändring och tillägg

Ändringar och tillägg till detta avtal ska upprättas skriftligen och undertecknas av båda parter samt godkännas av ansvarig nämnd.

6.4 Överlåtelse

Hela eller delar av detta avtal, eller rättigheter och skyldigheter enligt detta avtal, får inte överlåtas av exploatören utan Region Gotlands skriftliga medgivande. Detta innefattar även till exploatören närstående bolag.

Om överlåtelse medges är parterna överens om att den tillträdande exploatören övertar alla de skyldigheter och förpliktelser som enligt markanvisningsavtalet åvilar exploatören. Detta sker genom att alla tre parter undertecknar en övertagandebekräftelse.

Exploatören har dock rätt att sätta ett helägt dotterbolag i sitt ställe vid ingående av markgenomförandeavtal, tomträttsavtal, köpekontrakt eller annat avtal eller åtagande enligt detta avtal, under förutsättning att exploatören solidariskt med sådan juridisk person svarar för samtliga förpliktelser gentemot kommunen i anledning av sådant avtal eller åtagande. Detta förutsätter i enlighet med ovan Region Gotlands skriftliga medgivande.

6.5 Tvist

Tvist vad gäller tolkningen eller tillämpningen av detta avtal ska avgöras enligt svensk rätt av svensk allmän domstol på Region Gotlands hemort.



(Signatursida följer)

Sign

Detta avtal har upprättats i två exemplar, varav parterna tagit var sitt.

Ort och datum Visby 2021-11-10

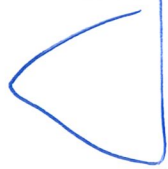
För Region Gotland

Underskrift 	Underskrift 
Namnförtydligande Eva Nypelius	Namnförtydligande Peter Lindvall

Ort och datum Stockholm 2021-10-11

För Svenska Studenthus AB

Underskrift 	
Namnförtydligande Johan Knaust	



Sign 