

RS § 213**Genomförandeavtal för fastigheten Visby
Kolgården 12 (tidigare exploateringsavtal)**

RS 2019/590

AU § 190

Regionstyrelsens beslut

- Upprättat genomförandeavtal för fastigheten Visby Kolgården 12 med Kolgården Gotland AB godkänns.

Som ett led i utvecklingen av det tidigare regementsområde A7 genomfördes en markanvisningstävling under 2017. Regionstyrelsen beslutade 2017-06-15, § 156, att utse PMG Holding AB (senare Kolgården Gotland AB) som vinnare i markanvisningstävling för fastigheten Visby Kolgården 12, samt beslutade 2018-08-30, § 222, att godkänna mellan parterna upprättat markanvisningsavtal.

PMG Holding har efter godkännande överlåtit avtalet på det nystartade bolaget Kolgården Gotland AB.

Till grund för avtalet ligger gällande detaljplan för del av Visby Artilleriet 1:38 (kvarteret Kolgården 12), förutsättningarna i genomförd markanvisningstävling och därtill hörande beslut i RS enligt ovan samt mellan parterna gällande markanvisningsavtal. Genomförandeavtalet reglerar i huvudsak följande:

Gällande detaljplan medger en byggrätt avseende bostäder i högst tre våningar om ca 830 kvm BTA (kvadratmeter bruttoarea). Bebyggelsen ska uppföras i enlighet med byggherrens inkomna förslag som ligger till grund för markanvisningen och utgörs av 18 hyresrättslägenheter i form av tillsvidareavtal utan avbrott i storleken 1-2 rum och kök.

Enligt nu gällande parkeringsstrategi gäller parkeringstalet 8 platser per 1000 kvm byggrätt, vilket är en minskning med ca 10 platser från tidigare parkeringsstrategi som gällde vid tillfället för markanvisningen.

Fastigheten ska exploateras för bostadsbebyggelse inklusive därtill hörande anläggningar (vatten- och avlopp, dagvatten, kvartersgata, lektya mm).

Exploatören beräknas under första kvartalet 2020 påbörja byggnationen för färdigställande senast under 2021.

Fastigheten ska överlätas till exploatören för 4 849 kr/kvm BTA, vilket är den köpeskilling som exploatören angav vid markanvisningstävlingen.

forts

Justerande	Utdragsbestyrkande/namnförtydligande

RS § 213 forts

RS 2019/590

Om det vid tillträdet står klart att upplåtelseformen ej är till 100% hyresrätter ska ett vite om 16 100 000 kr utgå.

Avtalet kan inte överlåtas utan regionens godkännande.

Regionstyrelseförvaltningens bedömning är att föreliggande genomförandeavtal är upprättat i enlighet med regionstyrelsens beslut om tilldelning av mark 2017-06-15 samt beslut om markanvisningsavtal 2018-08-30 med undantag för antal parkeringsplatser, som i detta avtal följer den nya parkeringsstrategin. Förvaltningen föreslår därmed att regionstyrelsen beslutar att godkänna genomförandeavtalet.

Ärendets behandling under mötet

Ordföranden ställer proposition på arbetsutskottets förslag och finner att det bifalls.

Beslutsunderlag

Regionstyrelseförvaltningen 2019-04-30

Skickas till

Teknikförvaltningen

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Justerande			Utdragsbestyrkande/namnförtydligande

GENOMFÖRANDEAVTAL

Mellan Region Gotland, org. nr. 212000-0803, nedan kallad regionen, och Kolgården Gotland AB, 559159-7025, Box 1433, 621 25 Visby, nedan kallad exploatören, träffas härmed följande avtal.

- § 1
Bakgrund** Till grund för avtalet ligger detaljplan för del av Visby Artilleriet 1:38 (kvarteret Kolgården 12), förutsättningarna i genomförd markanvisning för Kolgården 12, det av exploatören inlämnade anbudet och underlaget som medfört anvisning av marken, markanvisningsavtal samt där till hörande beslut av regionstyrelsens (RS § 222, 2018-08-30). Exploateringsområdet motsvarar fastigheten Gotland Visby Kolgården 12, se bifogad karta.
- § 2
Avtalets giltighet** Detta avtal gäller under förutsättning att regionstyrelsen godkänner detsamma och att regionfullmäktige godkänner försäljning av berörd fastighet för exploatering och bebyggande samt att bygglov har erhållits. Om dessa förutsättningar inte uppfylls är detta avtal förfallet, varvid vardera parten ska bära sina egna kostnader, om inte annat överenskommes.
- § 3
Målsättning** Fastigheten ska exploateras för bostadsbebyggelse med upplåtelseform hyresrätt där innehavaren av hyresrätten har rätt till varaktig förhyrning tillsvidare och utan avbrott.
- Till exploateringen hörande anläggningar (vatten- och avlopp, dagvatten, iordningställande av tomtmark, eventuella kvartersgata/or, infarter, lektyor mm) enligt detaljplanen och dess intentioner samt inlämnat förslag för markanvisningen ska utföras av exploatören.
- Gällande detaljplan möjliggör nybyggnation av bostäder, samt vård och kontorslokaler. Detaljplanen medger en byggrätt på totalt ca 830 kvm bruttoarea (BTA), exklusive carport, cykelförråd och sophus.
- Exploatören förbinder sig att bygga 18 hyresrättslägenheter på 1 rum och kök. Utformningen ska följa inlämnat markanvisningsförslag och intentionerna i gällande detaljplan.
- § 4
Överlåtelse av fastighet samt tillträde** Regionen överlåter till exploatören fastigheten Gotland Visby Kolgården 12. I köpeskillingen ingår inte avgifter för anslutning till det regionala VA-nätet, el, fjärrvärme o dyl. Köpeskillingen betalas enligt förutsättningarna i gällande markanvisningsavtal § 5 och det pris, 4 849 kr/kvm BTA som exploatören angav vid genomförd markanvisningstävling. Köpeskillingen beräknas utifrån den maximala BTA som anges i detaljplanen och debiteras därefter, oavsett om byggrätten utnyttjas fullt ut, dock lägst 4 025 000 kr.

Köpehandlingarna upprättas av regionen när exploatören ansökt om bygglov för detaljplanens genomförande.

Fastigheten tillträds formellt av exploatören enligt den i köpehandlingarna angivna tillträdesdagen. Exploatören betalar samtliga inskrivnings- och lagfartskostnader.

§ 5
Genomförande
och kostnads-
ansvar

Exploatören ska under 2019 påbörja byggnationen av bostadshus för färdigställande senast under 2021. Exploatören anlägger och bekostar tomt-/gårds-/lekanläggningar, infarter och VA- samt dagvattenanläggningar inom fastigheten i den omfattning som krävs för att fastigheten ska kunna fungera självständigt.

Exploatörens anläggningsarbeten ska utföras i sådan takt att anläggningarna kan betjäna den nya bebyggelsen inom fastigheten.

Exploatören är i den mån detta avtal inte anger annat ensam ansvarig för utförandet och därtill hörande kostnader för samtliga arbeten och undersökningar mm som erfordras.

Om det för genomförande av exploateringsområdet erfordras anpassning av omgivande anläggningar inom allmän plats, t.ex. infart eller slänt, ska exploatören ombesörja och bekosta detta efter redovisning för regionen och inhämtande av regionens medgivande i varje fall. Arbetena ska utföras i kvalitetsnivå med till exploateringsområdet direkt anslutande anläggningar på sätt som överenskommes med regionen.

Anslutning till såväl gata som VA ska ske med utgångspunkt från de höjdangivelser som efterfrågas hos regionen.

Exploatören ansvarar och bekostar anslutning för el, fjärrvärme, datakommunikation mm.

Exploatören ansvarar även för att eventuella byggnadstekniska skyddsåtgärder, som exempelvis på grund av radonförekomst, vidtas.

§ 6
Etableringsytor

Exploatören får inte utan skriftligt upplåtelseavtal använda regional mark för etableringsytor, parkering o dyl under byggtiden.

§ 7
Hållbarhet

I enlighet med regionens intentioner om hållbart byggande förbinder sig exploatören att som lägst följa Boverkets byggregler när det gäller energiförbrukning. Regionen ser gärna att exploatören frivilligt tillämpar bruk av miljöcertifiering eller motsvarande miljöstandardhöjande system.

Galvaniserat material eller liknande byggmateriel som kan orsaka förorenat dagvattnet får inte användas.

Exploatören förbinder sig att i övrigt genomföra de hållbarhets-tillgänglighetsåtgärder som redovisades av denne i inlämnat

förslag för markanvisningen.

§ 8
Undersökningar

En arkeologisk särskild utredning (Länsstyrelsens beslut 431-721-05, 2006) har genomförts i samband med framtagandet av detaljplanen och i den fann man inget behov av att utföra ytterligare undersökningar inom Kolgården 12. Regionen får därmed anses ha fullgjort sina skyldigheter i det avseendet och om behov av ytterligare arkeologiska undersökningar/utgrävningar exempelvis i samband med påbörjande av byggnation uppstår, är det exploatörens ansvar att vidta och bekosta nödvändiga åtgärder.

En översiktlig geoteknisk utredning inklusive historisk inventering gjordes 2005 (Pentacon 05065, 2005-09-30). Exploatören utför och bekostar eventuella ytterligare geotekniska undersökningar nödvändiga för planens genomförande.

Samtliga analyserade organiska och oorganiska ämnen understiger godkända halter för känslig markanvändning.

I samband med exploatering av det aktuella området ska beaktas att det bedrivits militär verksamhet inom området. Om behov finns av ytterligare miljötekniska undersökningar och saneringar nödvändiga för planens genomförande är det exploatörens ansvar att vidta och bekosta nödvändiga åtgärder. Ansvar för förorenad mark följer gällande miljölagstiftning.

Exploatören ansvarar även för andra eventuella undersökningar nödvändiga för exploaterings genomförande.

§ 9
Vatten och
spillvatten

Exploatören ombesörjer och bekostar att framdragande av erforderliga ledningar för vatten och spillvatten inom exploateringsområdet kommer till stånd.

Regionen svarar för iordningställande av förbindelsepunkt i fastighetsgräns för regionala vatten- och spillvattenledningar.

Vid anslutning till det regionala vatten- och spillvattennätet ska anläggningsavgift betalas till regionen enligt vid tillfället gällande VA-taxa. Exploatören avropar upprättande av förbindelsepunkt senast tre månader före önskad anslutning till det regionala vatten- och spillvattennätet.

Anslutning av dränerings- och dagvatten till spillvattennätet är ej tillåtet.

Anslutningar till det regionala VA-nätet (inklusive dagvatten) ska utföras enligt regionens vid tillfället då gällande projekterings- och anläggningsanvisningar för VA-system (Teknisk Handbok VA, den vid avtalets undertecknande senast reviderade finns på region Gotlands hemsida (<http://www.gotland.se/76035>)).

**§ 10
Dagvatten**

Exploatören ska anlägga ett utjämningsmagasin till vilket avledning av dag- och dräneringsvattnet inom fastigheten ska ske innan det avleds till anslutningspunkt för dagvatten. Storleken på utjämningsmagasinet för anvisat område ska klara att hantera all nederbörd upp till 20 mm per nederbördstillfälle.

Regionen svarar för iordningställande av förbindelsepunkt i fastighetsgräns för regionala dagvattenledningar. Anslutningsavgift för dagvatten utgår enligt den vid tidpunkten gällande VA-taxan. Exploatören avropar upprättande av förbindelsepunkt senast tre månader före önskad dagvattenanslutning. Anslutningar till det regionala dagvattennätet ska utföras enligt Teknisk Handbok VA, se §9, st 5 ovan).

Om exploatören omhändertar allt dagvatten lokalt inom anvisat område med en av regionen godkänd lösning utgår ingen anslutningsavgift för dagvatten.

**§ 11
Anslutning gata**

Exploatören anlägger och bekostar anslutningar till den allmänna lokalgatan. Anslutningar till gata ska anläggas enligt gällande normer i AMA Anläggning med sektioner enligt detaljplanen och/eller i övrigt enligt de krav som regionen ställer.

**§ 13
Program-
handlingar**

Före projektering mm av anläggningsarbeten ska exploatören stämma av de krav och normer som ska gälla för anslutning av gata, VA-nät och dagvatten. Avstämningen för precisering av de krav och normer som ska gälla ska ske med regionen och dess teknikförvaltning, enheten för mark och stadsmiljö respektive enheten för vatten och avfall. Inför projektering av anslutning för VA, dagvatten och gata ansvarar exploatören för att inhämta nödvändiga krav samt teknisk data, exempelvis höjduppgifter samt att göra en anmälan om VA-anslutning.

Det åligger även exploatören att samråda med Gotlands Energi AB (GEAB) angående framdragande av erforderliga elledningar och fjärrvärme samt med Telia, fiberförening/operatör m fl. ledningshavare för fiber och liknande.

**§ 14
Besiktning**

Vad som avtalas i denna paragraf gäller anläggningar som exploatören ska utföra enligt §§ 9-11.

Regionen äger rätt att gentemot exploatören utöva den kontroll över anläggningsarbetena avseende VA-, dagvatten och gatuanslutningen som enligt Byggandets Kontraktkommittés allmänna bestämmelser tillkommer beställaren.

Sedan anläggningsarbetena färdigställts i sådan omfattning att de av regionen kan godkännas för besiktning, ska de av exploatören anmälas för slutbesiktning. Slutbesiktning ska utföras av en av exploatören utsedd besiktningsman.

De eventuella fel och brister som tagits upp i utlåtande i samband med slut- och garantibesiktning, eller som uppkommer under garantitiden ska exploatören utan dröjsmål avhjälpa. För garantibesiktning ska gälla motsvarande bestämmelser som för slutbesiktning. I de eventuella fall exploatören inte fullgör de arbeten som det åligger densamme att ombesörja enligt §§ 9-11, äger regionen rätt att utföra vad som brister, varvid exploatören ska svara för åtgärdskostnaderna samt de eventuella merkostnader som regionen härigenom åsamkas.

**§ 15
Parkering och
bilpool**

Antalet parkeringsplatser ska följa den av regionen vid tillfället för detta avtals undertecknande antagna parkeringsstrategin. Enligt denna gäller för bostäder i detta område parkeringstalet 8 platser per 1000 kvm bruttoarea byggrätt.

Bilpool på fastighetsmark ger 20% rabatt på parkeringstalet. Lösningen för detta måste vara godkänd av regionen för att detta ska gälla.

**§ 16
Överlåtelse**

Detta avtal får inte överlåtas på annan part utan regionens godkännande. Om så ändå sker har regionen rätt att av exploatören utkräva de eventuella merkostnader som regionen åsamkas vid ett genomförande av detaljplanen.

Vid en eventuell överlåtelse av fastigheten är exploatören och framtida nya ägare till fastigheten skyldiga att upplysa varje ny ägare om åtagandena i detta avtal. Exploatören ska fullgöra detta genom att en bestyrkt kopia av denna handling överlämnas till den nya ägaren.

**§ 17
Vite**

Exploatören har förbundit sig att upplåta samtliga bostäder med hyresrätt. I det fall bostäderna helt eller delvis upplåts med annan upplåtelseform skall vite utgå med ett belopp om 16 100 000 kronor att färdigställandetidpunkten erläggas av exploatören mot faktura. Vitesbeloppet ligger fast till och med 2020-12-31. Därefter ska uppräkningsindex ske genom indexreglering med en faktor som motsvarar medelindex av entreprenadindex för husbyggnad och anläggning, grupperna 211, 222, 231 och 241.

**§ 18
Tvist**

Tvist angående tolkning och tillämpning av detta avtal ska avgöras av svensk domstol.

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

Visby den 14/5 2019

För Kolgården Gotland AB

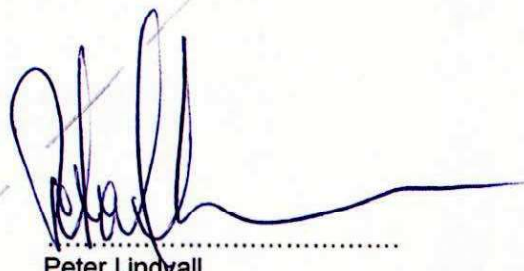


MUSTAFA KONDUK

Visby den 14/5 2019
För Region Gotland:



Eva Nypelius



Peter Lindvall