MARKANVISNINGSAVTAL
avseende Gotland Othem Rakan 6

Mellan

Region Gotland (org.nr.212000-0803), Visborgsallén19, 621 81 Visby, nedan kallad Region Gotland

och

Mörtvätens Byggemenskap ekonomiska förening (org.nr. 769642-4642), c/o Mait Juhlin Solklintsvägen 105, 624 49 Slite, nedan kallad exploatören

har följande markanvisningsavtal träffats idag.

Bakgrund och syfte

Den 9 oktober 2023 inkom Slite Utveckling AB till Mark- och exploateringsavdelningen med en förfrågan om direktanvisning för fastigheten Othem Rakan 6 i Slite. Förfrågan syftar till att skapa förutsättningar för en byggemenskap och bostadsbyggande på fastigheten. En byggemenskap är en modell eller organisationsform för planering och genomförande av ett byggprojekt, vanligen ett bostadsprojekt. I en byggemenskap är det de som ska bo i huset som själva äger och driver projekt, utifrån en idé om hur och var de önskar att bo. Detta är ett sätt att ta tillvara på lokala initiativ och gynna bostadsproduktion på platser där marknaden annars inte vill bygga. Regionstyrelsen har 2020-02-17 i riktlinjerna för bostadsförsörjning beslutat att minst en tomt skulle anvisas för en byggemenskap under mandatperioden.

Byggemenskapen planerar att efter markanvisning bebygga fastigheten med ett flerbostadshus i två eller tre våningsplan. Bottenvåningen i detta hus planeras vara avsett för byggemenskapens egna bostäder, vars medlemmar huvudsakligen är i åldern 55 år och äldre. Övervåningen planeras antingen utformas för mindre lägenheter avsedda för ungdomar, tänkta som prisvärda alternativ för de som flyttar hemifrån för första gången, eller för ålden 55 år och äldre beroende på vad som är ekonomiskt försvarbart.

Den totala kostnaden för föreningens byggprojekt beräknas grovt till 28 miljoner kronor, cirka 50% av dessa kommer att finansieras genom lån, cirka 20-30% av medlemmarna själva och för resterande 20-30% så pågår en dialog med olika sponsorer.

Mark- och exploateringsavdelningen har, för att underlätta för byggemenskapen, föreslagit att marken anvisas genom upplåtelse av tomträtt med möjlighet för framtida friköp. Detta är för att minska byggemenskapens initiala ekonomiska insats för att genomföra projektet.

Syftet med denna markanvisning är att skapa förutsättningar för byggnation av bostäder på fastigheten Othem Rakan 6 på Gotland.

Regionstyrelsen beslutade 2024-04-23 RS § 111 att upprätta markanvisningsavtal med exploatören för anvisat område på de villkor och förutsättningar som följer detta avtal. Regionstyrelsens beslut och Region Gotlands riktlinjer för bostadsförsörjning (2020-2023) utgör underlag för detta avtal.

Syftet med markanvisningsavtalet är att ge riktlinjer och faställa förutsättningar för exploateringen av anvisat område och tilldelning av mark för bebyggelse. Detta markanvisningsavtal ska således också ligga till grund för kommande markgenomförandeavtal och avtal om upp- eller 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 vattenområden och gränserna för indelningen och planområdet.
Markanvisningsavtal	Ger exploatören option att med exklusivitet förhandla med Region Gotland om exploatering och förvärv/tomträttsupplåtelse av anvisat område.
Markgenomförandeavtal	Reglerar ansvar, åtgärder och tidplan för exploateringen.
Genomförandeplan	Ska visa en planering av hela exploateringen där bygglovsprocessen, uppförandet av byggnader och genomförandet av exploateringen i övrigt ska redovisas tidsmässigt.
on demand-garanti	Bankgaranti som är utformad på ett sådant sätt att den är betalbar vid första anfordran.
BTA	Bruttoarea enligt definitionen i "Svensk standard SS 21054:2020, area och volym för byggnader – Terminologi och mätning."

Kontaktuppgifter

Region Gotland Visborgsallé 19 621 81 Visby	Avdelning/enhet Mark- och exploateringsavdelningen	Kontaktuppgifter: Telefon: 0498 26 90 00 Mailadress: mark@gotland.se
Mörtvätens Byggemenskap ekonomiska förening c/o Mait Juhlin Solklintsvägen 105 624 49 Slite	Kontaktperson: Peter Patomella (projektledare) Mait Julin (ordförande)	Kontaktuppgifter: Telefon: 0700-969617 peter@sliteutveckling.se Telefon: 070-3423213 mait.juhlin@gmail.com

Avtalshandlingar

Markanvisningsavtalet utgörs av detta avtal samt nedanstående bilagor och dokument.

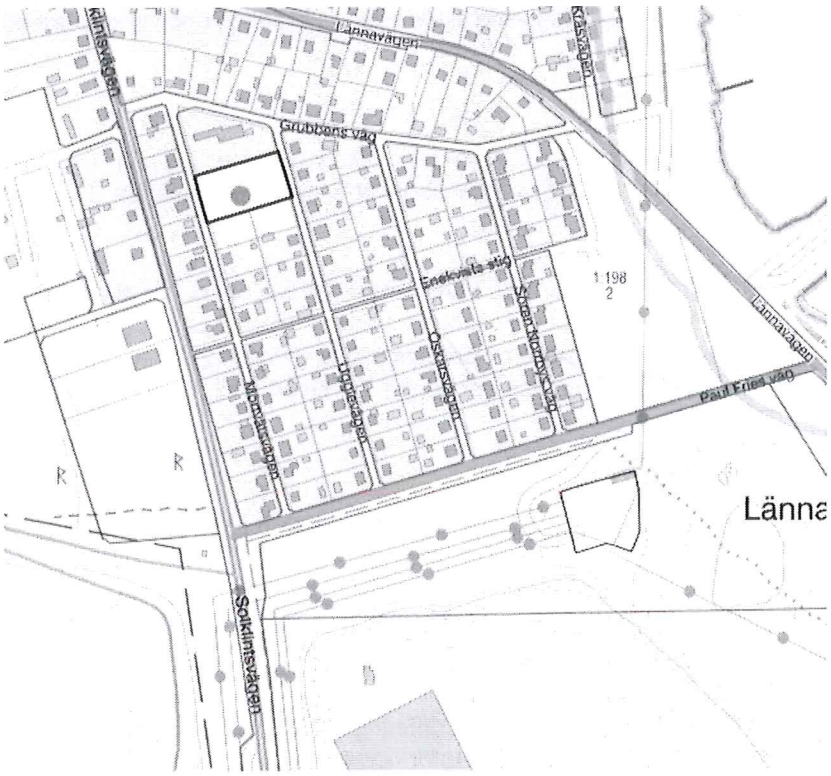
Bilaga 1 Regionstyrelsens beslut
Bilaga 2 Registreringsbevis för Mörtvätens Byggemenskap ekonomiska förening

Sign

1. Markanvisning

1.1 Anvisat område

Detta markanvisningsavtal omfattar fastigheten Gotland Othem Rakan 6, markerad med gult i kartbild nedan. Region Gotland är ägare till fastigheten.



1.2 Markanvisning och giltighet

Denna markanvisning innebär att exploatören har en option att ensam förhandla med Region Gotland om exploatering och förvärvande av anvisat område. Markanvisningen och därmed optionen är giltig i två år från och med den dag då Regionstyrelsens beslut om att godkänna markanvisningsavtalet vinner laga kraft.

Markanvisningsavtalet fortsätter att gälla fram till köpeavtal, alternativt tomträttsavtal, är undertecknat av båda parter samt godkänt av beslutande nämnd. Om köpeavtal eller tomträttsavtal inte har slutits mellan parterna senast inom optionstiden upphör markanvisningen, och därmed optionen, att gälla såvida inte Region Gotland dessförinnan har medgett förlängning av giltighetstiden i enlighet med 1.3 nedan.

Parterna ska ingå markgenomförandeavtal när parterna tillsammans anser att sådan överenskommelse kan träffas, dock innan köpeavtal sluts. Köpeavtal sluts tidigast efter beviljat bygglov.

Markanvisningsavtalet är till alla delar förfallet om inte detta avtal godkänns av ansvarig politisk nämnd inom Region Gotland. Parterna är medvetna om att sakägare har rätt att överklaga beslut.

Om markanvisningen upphört att gälla äger exploatören inte rätt till ekonomisk ersättning eller ny markanvisning. Region Gotland äger rätt, när detta avtal upphört att gälla, att utan fördröjning anvisa området till annan intressent.

Sign_____

1.3 Förlängning

Region Gotland har en ensidig rätt att medge förlängning av giltighetstiden senast två månader innan giltighetstiden för denna markanvisning löper ut enligt 1:2 ovan.

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

1.4 Återtagande

Parterna är överens om att i det fall markgenomförandeavtalets intentioner inte följs eller att bygglov inte har sökts för den planerade bebyggelsen inom optionstiden har Region Gotland rätt att återta markanvisningen.

Region Gotland har rätt att återta markanvisningen under optionstiden om det är uppenbart att exploatören inte avser eller förmår att genomföra projektet i den takt eller på det sätt som avsågs vid markanvisningen och enligt upprättat markgenomförandeavtal. 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

Vid planering och utförande av dagvattenanläggning ska exploatören följa anvisningarna i Region Gotlands Dagvattenhandbok.

Exploatören åtar sig att följa anvisningarna i Region Gotlands parkeringsstrategi med tillhörande parkeringsnorm vid planeringen av anvisat områdes parkeringar.

Region Gotland välkomnar ett frivilligt bruk av miljöcertifiering eller motsvarande miljöprestanda-höjande system hos exploatören vid all byggnation. Inför upprättande av markgenomförandeavtal avseende exploatering av området förbinder sig exploatören att redovisa vilka hållbarhetsåtgärder som kommer att vidtas. I kommande markgenomförandeavtal avseende anvisat område förbinder sig sedan exploatören att genomföra de hållbarhetsåtgärder som denne redovisar.

2 Detaljplan, administrativa kostnader mm

2.1 Detaljplan

För anvisat område finns detaljplan 09-P-39 för Rakan 5-6, Slite samhälle. Exploatören har att efterleva de bestämmelser som specificeras i gällande detaljplan.

2.2 Detaljplanekostnader och administrativa kostnader

Planavgifter ska tas ut enligt gällande taxa i samband med bygglovgivning.

Exploatören ansvarar för kostnaden för bygglovsansökan och övriga avgifter. Vardera parten står sina egna kostnader för projektsamordningsmöten och kommunikationsmöten.

2.5 Tidplan

I samband med att markgenomförandeavtal träffas ska exploatören och Region Gotland komma överens om en genomförandeplan för utförande av byggelse och övriga anläggningar.

Sign

3 Marköverlåtelse mm

3.1 Förvärv och köpeskilling

Parterna är överens om att exploatören ska förvärva anvisat område. Region Gotland upprättar köpekontrakt i samband med att bygglov beviljats.

Parterna är överens om att anvisat område ska upplåtas med tomträtt till exploatören. Region Gotland upprättar tomträttsavtal i samband med att bygglov erhållits. Tomträttsavgälden ska beräknas utifrån fastighetens marknadsvärde vid tiden för upplåtelsen.

Fastigheten ska exploateras för bostadsbebyggelse med blandad upplåtelseform. I köpehandlingarna kommer därför att inskrivas ett förfogandeförbud som innebär att köparen accepterar de inskränkningar i förfoganderätten som följer med köpehandlingen. Förfogandeförbudet innebär att köparen efter köpet inte får överlåta fastigheten eller del därav. Köparen får inte heller upplåta nyttjanderätt i marken till någon som kan uppföra eller äga byggnad med bostäder i. Förbehållen ska antecknas i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Region Gotland förbinder sig emellertid att medge överlåtelse till den som är beredd att förvärva fastigheten på det villkor anges ovan. Förfogandeförbudet är avsett att hindra överlåtelser som medför att lägenheterna i den byggnad som ska uppföras på fastigheten kommer upplåtas eller överlåtas med annan upplåtelseform än den ovan specificerade. Förfogandeförbudet är inte avsett att utgöra hinder mot inteckning och pantsättning.

3.2 Byggnadsskyldighet

För att säkerställa genomförandet kommer markgenomförandeavtalet att innehålla villkor om att tomten inom fem år ska bebyggas med byggnad eller anläggning till ett värde som motsvarar minst 1000 kr per kvadratmeter BTA. Om byggnadsskyldigheten inte fullgörs utgår ett vite motsvarande 10 % av värdet enligt ovan. Krav på säkerhet kan ställas för vitet i form av en bankgaranti on-demand. Beloppen redovisas i kommande markgenomförandeavtal. Bankgarantin återlämnas när byggnadsskyldigheten är fullgjord.

Om skäl som inte beror på exploatören orsakar att byggnadsskyldigheten inte kommer uppfyllas och det är sannolikt att byggnationen kommer att genomföras kan byggnadsskyldigheten med Region Gotlands godkännande förlängas upp till 2 år. Exploatören ansvarar för att visa att skälen inte beror på denne och att det är sannolikt att bebyggelsen kommer till stånd.

4. Kommunikation

4.1 Marknadsföring

Parterna är överens om att samverka kring den information till allmänheten, näringsidkare med flera som kommer att behövas i samband med planering och genomförande av detaljplanen. Exploatören ska samråda med Region Gotland om de kommunikationsinsatser exploatören planerar genomföra. Samarbetet förutsätter en öppen och pågående dialog.

5. Genomförande av markanvisningen

5.1 Markgenomförandeavtal

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

I markgenomförandeavtalet ska bland annat regleras utförande och kostnader för enskilda anläggningar, fastighetsbildning samt byggnation inom kvartersmark.

Sign

Markgenomförandeavtalet kommer även att reglera exploatörens skyldighet att följa de krav som ställs i detaljplanens bestämmelser.

5.2 Genomförandeplan

Exploatören ska tidsmässigt redovisa planeringen för exploatörens samtliga moment såsom bygglovsprocess, upplåtelseformer, uppförande av byggnader och genomförandet av exploateringen i övrigt.

I samband med att markgenomförandeavtal träffas ska exploatören och Region Gotland komma överens om en gemensam genomförandeplan för utförande av byggelse och övriga anläggningar.

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 anslutningar av VA, el, fjärrvärme och fiber.

Exploateringsområdet ligger inom verksamhetsområde för det allmänna VA-ledningsnätet. Exploatören avropar upprättande av förbindelsepunkt (servisanmälan) före önskad anslutning till det regionala VA-nätet. Region Gotland ansvarar för att iordningsställa förbindelsepunkt till vilken exploatören har att ansluta ledningar för spillvatten, dagvatten och dricksvatten. Exploatören betalar anläggningsavgift för upprättad förbindelsepunkt för anslutningarna enligt den vid tidpunkten gällande VA-taxan. Anslutning av dränerings- och dagvatten till spillvattennätet är inte tillåtet.

Arkeologisk utredning, översiktlig geoteknisk utredning och översiktlig miljöteknisk markundersökning har utförts i samband med framtagandet av detaljplanen. Finns behov av ytterligare undersökningar/utredningar t ex i samband med påbörjande av byggnation är det exploatörens ansvar att vidta och bekosta nödvändiga sådana åtgärder.

Byggherren har ansvar för eventuella byggnadstekniska skyddsåtgärder på grund av exempelvis radonförekomst. Ansvaret för förorenad mark följer gällande miljölagstiftning.

6. Övriga villkor

6.1 Övriga kostnader

Har annat inte avtalats ska exploatören utöver tomträttsavgäld eller köpeskilling enligt 3.1 även stå för samtliga kostnader som uppstår i samband med exploatering av anvisat område och som avtalas i markgenomförandeavtalet.

6.2 Ändring och tillägg

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

6.3 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 närstående bolag till exploatören.

Parterna är överens om att den eventuellt tillträdande exploatören övertar alla de skyldigheter och förpliktelser som enligt markanvisningsavtalet åvilar exploatören.

Sign

6.4 Tvist

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

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

Ort och datum
Visby 17 dec 2024

För Region Gotland

Underskrift	Underskrift
Namnförtydligande Meit Fohlin, Regionstyrelsens ordförande	Namnförtydligande Stefan Hollmark, Regiondirektör

Ort och datum
Slite, 13 december 2024

För Mörtvätens Byggemenskap ekonomiska förening

Underskrift	Underskrift
Namnförtydligande MEIT FUHLIN	Namnförtydligande Ingrid Rosenberg

Sign