

OPTIONSAVTAL

FÖR STUDENT/UNGDOMSBOSTÄDER I ALPHYDDAN

§ 1 PARTER

Mellan Nacka kommun genom dess kommunstyrelse, nedan kallad Kommunen och Hyr Rätt i Stockholm Hyris AB, c/o AB Rodret, Drottninggatan 61 4 tr, 111 21 Stockholm, org.nr 556892-7932, nedan kallad Hyris AB, har följande optionsavtal träffats avseende Sicklaön 80:43 och del av Sicklaön 40:11, markerat med röd färg, nedan kallat området.



Bild 1. markområdet

§ 2 BAKGRUND OCH FÖRUTSÄTTNINGAR

Kommunstyrelsen gav i maj 2012 planenheten i uppdrag att genomföra inbjudan till intresseanmälan för student- och ungdomsbostäder i Nacka kommun. Efter utvärdering av inkomna förslag rekommenderade juryn att SBC Bo:s förslag genomförs i kombination med ytterligare ett förslag, där Hyris AB:s förslag prioriterades högst (Kommunstyrelsen 20130114, § 5).

Hyris AB:s förslag (bilaga 2) innebär att ca 136 lägenheter uppförs inom angiven tomt i Alphyddan. Hyris AB:s förslag måste dock omarbetas med hänsyn till projektets mål, så att bland annat befintlig bollplan och lekplats kan sparas eller omlokaliseras. Hus 1 kan inte nås med en väg med en lutning på högst 1:10, vilket gör att denna del av förslaget inte kan genomföras. Kommunens och Hyris AB:s ambition är att hitta ett förslag på bebyggelse med ca 80-115 lägenheter inom angiven tomt i Alphyddan.

§ 3 DETALJPLAN

Kommunen och Hyris AB ska i samråd verka för att en ny detaljplan antas. Detaljplanen för angivet område ska grunda sig på Hyris AB:s inskickade och omarbetade förslag (bilaga 1).

Kommunens kostnader för detaljplanen inklusive grundkarta bekostas av kommunen. Hyris AB står för 50 % av kostnaden för framtagande av material till detaljplanen, bullerutredning, riskbedömning, dagvattenutredning, naturinventering etc. Hyris AB bekostar genomförd vägdragningsutredning och eventuella kommande utredningar avseende vägens konstruktion. Kommunen tar fram förfrågningsunderlag och handlar upp utredningarna. Avstämning av förfrågningsunderlaget och offert ska ske med Hyris AB innan upphandling sker.

Dagvattenhanteringen vid Alphyddan är problematisk och måste utredas närmare. Dagvattnet ska omhändertas lokalt. Hyris AB bekostar dagvattenanläggningarna, alternativt avtalar med SBC Bo om fördelning av kostnaderna.

Optionsavtalet innebär inget åtagande från Kommunens sida att anta detaljplanen.

§ 4 PARKERING

Hyris AB ska iordningsställa 0,15 bilplatser per studentlägenhet och 1,0 cykelplatser per studentlägenhet, samt 0,4 bilplatser per hyreslägenhet (ungdomsbostäder) och 1,5 cykelplats per hyreslägenhet (ungdomsbostäder).

§ 5 BEBYGGELSE

Bebyggelsen ska bestå av små lägenheter för studenter och ungdomar och ska upplåtas med hyresrätt. Bebyggelsen ska i möjligaste mån utformas enligt Hyris AB:s vinnande förslag. Byggnaderna ska ha hög boendekvalitet, resurssnål produktion och låg energiförbrukning för att ge en långsiktigt hållbar förvaltning.

Hyris AB har som ambition att uppnå Miljöklass Silver enligt det svenska certifieringssystemet Miljöbyggnad (bilaga 1).

Hyris AB står för bygglovavgiften.

§ 6 TILLFARTSVÄG

Tillfartsvägen bekostas av Hyris AB. En gångbana ska anläggas i anslutning till vägen och hållas öppen för allmän gångtrafik mellan Alphydevägen och grönområdet med bollplan och lekplats. Kostnaden för gångbanan ingår i gatukostnaderna, se § 8. Slutgiltig lösning arbetas fram under detaljplaneprocessen.

§ 7 MARKUPPLÅTELSE

När detaljplan vunnit laga kraft ansöker Kommunen om erforderlig fastighetsbildning, vilken bekostas av Kommunen. Kommunen upplåter nybildad fastighet med tomträtt till Hyris AB. Tomträttsavgälden ska bestämmas till 75 kr/kvm ljus BTA/år för studentbostäder och 150 kr/kvm ljus BTA/år för övriga hyresrätter. Se bilaga 2, definition av ljus BTA.

§ 8 GATUKOSTNADER

Gatukostnader på allmän plats ingår i tomträttsavgälden.

§ 9 VA-AVGIFT

Hyris AB ska till Kommunen erlægga anläggningsavgifter för VA enligt 2013 års va-taxa. Ersättningen justeras med KPI med basmånad december 2013 till förfallodag. Förfallodag kommer att regleras i markanvisningsavtalet. Hyris AB ska till Kommunen erlægga bruksavgifter för VA enligt vid varje tidpunkt gällande va-taxa.

§ 10 GENOMFÖRANDE

Kommunen och Hyris AB ska verka för att bostäderna byggs skyndsamt och att första inflyttning äger rum inom 2 år från lagakraftvunnen detaljplan exklusive överprövning av bygglov.

§ 11 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Villkor i detta avtal träder i kraft först när följande krav är uppfyllda:

- Kommunstyrelsen senast 2014-05-30 beslutar ingå detta avtal genom att beslut vinner laga kraft.

Om nämnda förutsättningar inte uppfylls, är detta avtal till alla delar förfallet utan krav på ersättning från någondera part.

§ 12 MARKANVISNINGSAVTAL

I samband med antagande av detaljplan för området ska ett markanvisningsavtal tecknas mellan Kommunen och Hyris AB. I detta avtal ska tomträttsupplåtelse, plangenomförande m.m. regleras.

§ 13 TVIST

Tvist angående tolkning och tillämpning av detta avtal ska avgöras av allmän domstol enligt svensk rätt och på Kommunens hemort.

§ 14 ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

Ändringar av och tillägg till detta avtal skall upprättas skriftligen och undertecknas av båda parter.

§ 15 ÖVERLÅTELSE

Detta avtal får inte utan Kommunens, genom kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott, skriftliga medgivande överlåtas på annan.

Detta avtal är upprättat i tre likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Nacka den

Stockholm den 29/1 2014

För Nacka kommun

För Hyr Rätt i Stockholm Hyris AB

.....
Mats Gerdau
Kommunstyrelsens ordförande

.....

Johan Källqvist
Ledamot

.....
Ulf Crichton
Exploateringschef

Bilagor

1. Hyris AB:s förslag på studentbostäder
2. Definition av ljus BTA