

Markanvisningsavtal

Mellan Östhammars kommun 212000-0290, Box 66 742 21 Östhammar, nedan kallad kommunen och JGEW Bostad AB 556961-2681, Slättgårdsvägen 65, 129 44 Hägersten, nedan kallad JGEW.

§ 1 Bakgrund

Det aktuella området ligger inom detaljplan 1_99 Kristinelund. Detaljplan antogs 2012 och därefter har det särskilda boendet Edsvägen 16 byggts upp. Under år 2016 upprättades en dialog mellan kommunen och JGEW om förvärv av fastighet Gammelbyn 1:144 för byggnation av hyresbostäder. Innan förvärv har JGEW för avsikt att genomföra en mindre planändring av krav på takvinkel inom aktuell detaljplan.

§ 2 Omfattning och syfte

- **Syfte**

Avtalets syfte är att ge JGEW:s ensamrätt att under tiden för avtalet förhandla om förvärv och utveckling av hyresbostäder på fastighet Gammelbyn 1:144.

Avtalet motiverar investering i ovannämnd planändring samt planering av byggnation inom området. I avtalet framgår även förutsättningarna för att markanvisningen ska fullföljas med en marköverlåtelse.

Området bör utvecklas med ekologisk, ekonomisk och social hållbarhet som tydliga mål.

- **Objekt**

Fastighet Gammelbyn 1:144 omfattande 6368m².

- **Giltighet**

Detta avtal gäller från 2017-03-27 till 2017-12-31.

Detta markanvisningsavtal är till alla delar förfallet utan rätt till någon form av ersättning för någon av parterna om; marköverlåtelse avtal mellan JGEW och kommunen inte tecknats senast 2017-12-31. Kommunen har dock möjlighet att förnya markanvisningen efter detta datum om rimliga skäl för detta föreligger.



- **Avgränsning**

Markanvisningen innebär inte ett ställningstagande gällande planfrågor. Avtalet ger således inga garantier gällande byggrätter.

Separat avtal gällande detaljplansändring avseende ändring av takvinkel tecknas av JGEW med Bygg- och miljöförvaltningen.

§3 Förutsättningar

- **Utformning**

Områdets planerade utformning ska redovisas för kommunen och samsyn ska etableras innan marköverlåtelse blir aktuell.

- **Överlåtelse av mark**

Bygglovsansökan ska lämnas till Bygg- och miljöförvaltningen innan marköverlåtelseavtal skrivs.

Överlåtelse sker efter att JGEW och kommunen kommit överens om överlåtelse av mark och avtal om detta tecknats.

§4 Ekonomi

- **Köpesumma**

Köpesumman kommer att regleras utifrån värdering utförd av Forum Fastighetsekonomi AB, Bilaga 2 VU, Kristinelund, 2016-08-22. Priset regleras således till 800 kr/kvm BTA. Priset sätts utifrån fastighetens maximala BTA. Köpesumma för fastigheten är 2 037 760 kr.

Vatten & Avlopp

VA anslutningsavgift tillkommer enligt gällande taxa vid anslutningstillfället.

Väg

Väg längst med fastigheten är redan utbyggd och sköts i kommunal regi.

Övrigt

I övrigt bekostar kommunen ingen utveckling inom fastighetens gränser.

§ 5 Överlåtelse av avtal

Detta avtal får inte överlåtas till annan part utan kommunens skriftliga medgivande.



§ 6 Avtalets giltighet

Avtalet gäller under förutsättning av Kommunfullmäktiges godkännande.

Detta avtal är upprättat i två likalydande exemplar varav parterna tagit ett vardera.

Östhammars kommun

JGEW AB

Ort och datum

Ort och datum

.....

Östhammar, 16.11.30
.....

Jacob Spangenberg

.....

.....


Annika Bexelius

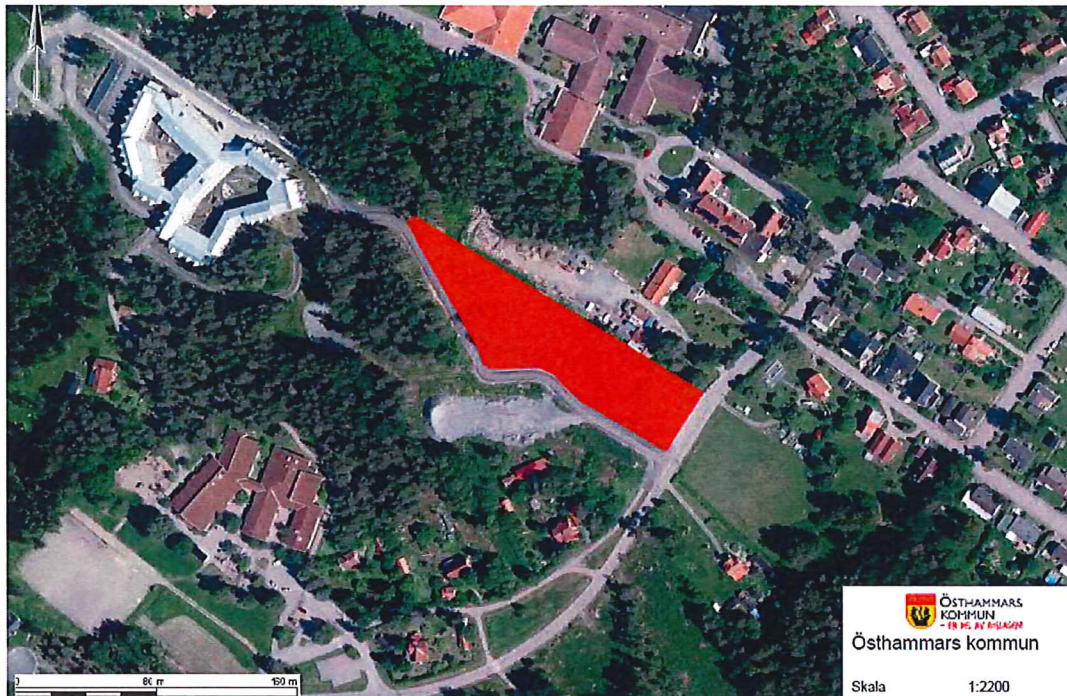
.....



M

Förfrågan om förvärv av mark i Kristinelund (rödmarkerad yta nedan)

2016-05-17



1)Sökanden:

JGEW Bostad AB
556961-2681
Slättgårdsvägen 65
129 44 Hägersten

Kontaktperson:



2)Erfarenhet o Organisation

██████████, projektledare och huvudägare, ägare och grundare av JGEW Properties LLC. Bolaget förvärvar, utvecklar och förvaltar småhus och flerbostadshus i USA.

-██████████ har lång erfarenhet inom bygg- och anläggningsbranschen och har grundat Kista Markteknik AB (förvärvat av Sveab AB 1999) och Birkamarkbyggnad AB (förvärvat av Skanska 2014).

-Tilltänkt husleverantör Plusshus tillhandahåller totalentreprenad. Samarbetspartnern Plusshus AB (dotterbolag till SetraGroup AB) är ett stort svensk företag som tillverkar prefabricerade hus och flerbostadshus med fabriker i Skellefteå och Kristianstad. Valet av samarbetspartner har baserats på kvalitet, miljökrav, pris, flexibilitet och leveranssäkerhet.

Efter färdigställandet kommer sökande äga och förvalta fastigheten i egen regi på lång sikt.

3) Ekonomiska förutsättningar

JGEW Bostad AB, ägs i sin helhet av JGEW Holding AB som i sin tur ägs av [REDACTED]
Medfinansiär är Langenvik Invest AB som ägs av [REDACTED]
JGEW Bostad, JGEW Properties LLC och Langenvik Invest har sammantaget idag likvida medel för att finansiera projektet.

Vid förfrågan kan underlag som verifierar finansieringen enligt ovan tillhandahållas.

4) Översiktlig tidsplan och genomförande

Ambitionen är att genomföra projektet på kort tid, enligt nedan.

- Planering och projektering 8-12 veckor.
- Ansökan om bygglov ca 10 v (18-22 v)
- Markarbeten 10-12 v (28-34 v)
- Produktion i fabrik (10-12 v) påbörjas 8-16 v. efter godkänt bygglov (36-50 v)
- Montering och färdigställande 10 v. (46-60 v)
- Slutbesiktning & inflyttning 4v. (50-64 v)

Projektet beräknas vara slutfört på ca 1 år.

3) Beskrivning av projektidé

Miljövänliga, högkvalitativa och yteffektiva hyresrätter anpassade till små familjer men även ensamstående och äldre.

Avsikten är att utveckla kvarteret i linje med Östhammar kommuns visioner och mål för Kristinelund. Bebyggelsen ska ha en modern arkitektonisk gestaltning med inriktning på hållbara och naturliga material. Material och kulörval ska anpassas till skogslandskapet/ naturen.

För att optimera byggprocessen och säkerställa en hög kvalitet ser vi positivt på ett industriellt byggande, detta utan att ge avkall på vikten av omsorg för detaljer och material som skapar förutsättningar för kvarterets unika prägel.

Trädgårdsstadens principer eftersträvas med en byliknande bebyggelse och lummig utemiljö. Entréer kommer att vara mot gatan, alléer, med häckar och samlingspunkter som skapar rum för möten och aktiviteter, för att förstärka småstadskänslan och skapa en trygg boendemiljö.

Odlingsmöjligheter och fruktträd skapar möjligheter för de boende ur ett socialt hållbart perspektiv, ökar känslan av ansvar för sin boendemiljö och ger en samhörighet till området.

Det ska finnas möjligheter att bruka jorden och odla för eget bruk. Även fruktträd och bärbuskar är ett välkommet inslag för en hemtrevlig miljö.

4) Upplåtelseform och hyresnivå

-Hyresrätter mix av 2:or, 3:or och 4:or. Vid markanvisning vill sökanden ha en dialog med kommunen och Östhammar hem kring ett mer precist behov av lägenhetsstorlekar. Sökanden kommer i möjligaste mån anpassa sig till kommunens rekommendationer.

-Hyra: ca 1400-1450 kr/m² och år

5) Livscykelperspektiv – miljömässig- och sociala ambitioner inom hållbarhet

a) Byggprocessen

- Plusshus använder sig av välkända svenska varumärken av hög kvalitet och så lokala produkter som möjligt i sin produktion.
- Leverantören, Plusshus, bygger industriellt i färdiga moduler i fabrik. Färdigställandegraden är hög och alla installationer, el och vattendragningar är färdiga. Även ytskikt som golv och målning på väggarna samt inredning som kök och badrum är klart vid leverans till byggplatsen. Detta minimerar färdigställandet på plats och borgar för en hög kvalitet.
- Eftersom husen byggs i fabrik minimeras transporter då leverans av materialen optimeras. Det innebär färre transporter även till byggarbetsplatsen och därmed påverkar det mindre stadsmiljön och de boende runt omkring.
- Det finns många miljömässiga fördelar med att bygga industriellt och i synnerhet i modul. Spill minimeras på grund av en optimerad byggprocess och tydliga rutiner kring hanteringen av byggavfall. Det finns även i övrigt fasta rutiner som säkerställer kvalitén och minimerar risken för skador och fel. Även risken för fuktskador minimeras eftersom byggnation sker torrt och varmt i fabrik. Färdigställandet på arbetsplats är minimal och därigenom minskas effekterna av byggnationen för omgivningen såsom buller. Trä är en förnybar resurs vilket också är positivt ur miljösynpunkt.

b) Uppvärmningsform

Ambitionen är att över tid nå en energiförbrukning som ska understiga 45 kWh/m²/år.

Mätning av el, vatten och värme kommer att ske i respektive bostad.

c) Avfall

Ett komplett system i lägenheterna med skyltar och beskrivningar för vad som ingår i de olika fraktionerna, som ett första steg i återvinningsprocessen. Det kommer även finnas gemensamma utrymmen för återvinning och sophantering, enkla att tillgå och använda. Ambitionen är att sortera ut kompost eller biologiskt avfall.

d) Dagvatten

Dagvatten skall så långt det är möjligt omhändertagas lokalt genom att släppa ut det i grus- eller gröna ytor och i magasin.

Illustration 1

Förslaget bygger på samma hustyp som för förslagen hustyp i Alunda, med variationer i gestaltningen som ger husen en unik prägel, anpassat till Kristinelund. Detaljanpassningen för det specifika området blir en viktig del i arbetet efter köp av fastigheten.

Den inledande idén är att placera fem stycken hus (fyra lägenheter i varje hus. (totalt 20 lägenheter)) längs lokalvägen med parkering mot vägen. Därmed maximera tomtytan och de gemensamma grönområdena åt det bilfria hållet. Längre fram i processen måste husen anpassas till tomten så de placeras optimalt med hänsyn till helhetsintrycket för området och miljön för de boende.



Illustration 2.

Illustrationen visar referens på byggnader med taklutning, som är förenlig med gällande detaljplan.



Vårvretet

Illustration 3.

Illustrationen visar ett förslag på gestaltning som är passande till kringliggande skogslandskap och natur.



Silvermedaljen