

MARKANVISNINGSAVTAL HEMLINGBY 52:16

Mellan **Gävle kommun** (org.nr 212000–2338) genom dess kommunstyrelse, nedan kallad Kommunen, och **Bygma AB** (org. nr 556627–4493) nedan kallad Bolaget, gemensamt kallad Parterna, har träffats följande avtal om markanvisning.

INLEDANDE BESTÄMMELSER

1. BAKGRUND OCH SYFTE

Den detaljplan som omfattar Del av Hemlingby 19:1 m.fl., utökning av Hemlingby handelsområde antogs den 22 mars 2023. Detaljplanen vann laga kraft den 24 april 2023. Planen medför att 9 hektar skogsmark planläggs för handel med skrymmande varor. Av denna mark avser Bolaget att använda cirka 2,5 hektar för uppförandet av en anläggning för byggvaruhandel, i enlighet med förutsättningarna i detta avtal.

Till grund för detta markanvisningsavtal är en direktanvisning av marken inom fastigheten Hemlingby 52:16, som specificeras i detta avtal. Markanvisningen träder i kraft vid undertecknandet av detta avtal och bygger på de skisser och förslag som Bolaget tidigare presenterat, vilka utgör en del av avtalsunderlaget.

Syftet med detta markanvisningsavtal är att ge Bolaget en rätt, men inte en skyldighet, att förvärva fastigheten Hemlingby 52:16 inom 12 månader från undertecknandet av markanvisningsavtalet. Vidare reglerar avtalet villkoren för genomförandet av detaljplanen samt förutsättningarna för en framtida överlåtelse av det område som omfattas av avtalet.

2. BILAGOR

- Bilaga 1: Detaljplankarta
- Bilaga 2: Avtalsområdet
- Bilaga 3: Värdering
- Bilaga 4: Situationsplan
- Bilaga 5: Checklista dagvattenhantering
- Bilaga 6: Mobilitetsnorm
- Bilaga 7: Genomförandeplan

3. MARKANVISNINGSAVGIFT

Bolaget ska erlägga en markanvisningsavgift om 117 600 kronor (moms tillkommer) vid tecknande av detta markanvisningsavtal. Avgiften är en engångskostnad och avser de löpande kostnader som uppstår för Kommunen under anvisningstiden. Avgiften avräknas därför inte från den totala köpeskillingen för marken.



Gävle
KOMMUN

Avgiften återbetalas inte, oavsett om markanvisningen leder till ett marköverlåtelseavtal eller om avtalet upphör att gälla innan sådan överlåtelse sker.

Vid eventuell förlängning av markanvisningstiden utgår en ny markanvisningsavgift.

4. GILTIGHET

Detta avtal blir bindande för parterna under förutsättning att

- Kommunen godkänner avtalet senast 2025-03-31, och
- Bolaget betalar markanvisningsavgift inom 60 dagar från att Kommunen har godkänt avtalet.

Om ovanstående förutsättningar inte uppfylls är avtalet förfallet i sin helhet utan ersättningsskyldighet för någondera parten.

AVTALSOMRÅDET

5. OMFATTNING OCH BESKRIVNING

Avtalsområdet består av fastigheten Hemlingby 52:16 i Gävle kommun och omfattar totalt 38 399 kvadratmeter. Avtalsområdet omfattas av detaljplan, Del av Hemlingby 19:1 m.fl., utökning av Hemlingby handelsområde **Bilaga 1** (Detaljplanekarta) och är markerat i **Bilaga 2** (Avtalsområdet).

6. MILJÖ OCH MARKENS SKICK

Avtalsområdet överläts avverkad och i övrigt befintligt skick.

Kommunen känner inte till att det i området tidigare har bedrivits verksamhet i Avtalsområdet. Om det mot all förmodan påträffas markföroreningar eller sådan arkeologi som behöver utredas och undersökas, åtar sig kommunen följande. Kommunen utför, ansvarar och bekostar sådana utredningar och sådan erforderlig efterbehandling som är kopplat till markföroreningen och/eller arkeologin och att åtgärderna är motiverade utifrån ändamål enligt detaljplan.

Bolaget bär dock fullt ansvar för eventuella förseningar eller merkostnader som kan bli följd av avbrott i arbete eller i avtal gentemot tredje man. I övrigt kan Bolaget inte kräva Kommunen på ersättning för eventuella fel och brister i den fasta egendom som överläts av vad slag det må vara. Bolaget ansvarar för ytterligare undersökningar som krävs för byggnation inom Avtalsområdet.

7. TILLGÅNG TILL AVTALSOMRÅDET

Avtalet innebär inte att Bolaget ges någon nyttjanderätt till Avtalsområdet. Om Bolaget önskar tillgång till Avtalsområdet innan tillträdesdagen för att genomföra markundersökningar, krävs Kommunens skriftliga godkännande.

MARKÖVERLÅTELSE OCH KÖPESKILLING

8. MARKÖVERLÅTELSE OCH KÖPESKILLING

Parternas avsikt är att detta avtal ska ligga till grund för ett marköverlåtelseavtal avseende Avtalsområdet. Parterna är överens om att Bolaget ska förvärva Avtalsområdet till en köpeskillning som utgörs av 875 kr/kvm tomtarea, enligt **Bilaga 3** (Värdering), med tillägg för del av kostnad för anslutning till VA. Kostnaden för anslutningen bestäms utifrån de taxor och avgifter som gäller vid tidpunkten för anslutningen och ska ingå i den slutliga köpeskillningen

Bolaget ska vid tecknande av marköverlåtelseavtal betala 10 procent av köpeskillningen i handpenning till Kommunen.

I köpeskillningen ingår

- *Avstyckad fastighet som vad läge och yta motsvarar Avtalsområdet*
- *Utbyggd allmän plats enligt **Bilaga 1** (Detaljplanekarta)*
- *Gatukostnader för allmän plats som ingår i detaljplanen*
- *Detaljplanelagt Avtalsområde*
- *Del av kostnad för anslutning för VA*

I köpeskillningen ingår inte:

- *Kostnader för anslutning till el, fiber eller fjärrvärme*
- *Kostnader för avstyckning av del av Avtalsområdet*
- *Förrättningskostnader för bildande av servitut och/eller nyttjanderätter*
- *Kostnader för upprättande eller avtal om nyttjanderätter*
- *Hela kostnaden för anslutning till VA*

Marköverlåtelseavtalet ska innehålla ett krav på att grundläggningen för huvudbyggnaden färdigställs inom 18 månader från tillträdesdagen, med möjlighet för Bolaget att på skriftlig begäran erhålla en förlängning om upp till 6 månader. Om grundläggningen inte färdigställs inom avtalad tid, inklusive eventuell förlängning, äger Kommunen rätt att häva köpet och behålla den inbetalda köpeskillningen som vite.

ANLÄGGNINGAR INOM ALLMÄN PLATSMARK

9. ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

Kommunen ansvarar för att projektera, bygga och bekosta allmänna anläggningar inom allmän platsmark, i enlighet med **Bilaga 1** (Detaljplan.). Dessa allmänna anläggningar inkluderar men är inte begränsade till:

- Vägar och gångbanor
- Vatten- och avloppsledningar samt annan teknisk infrastruktur
- Anläggningar för dagvattenhantering

10. TIDPLAN FÖR UTBYGGNAD AV ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

Kommunen ska färdigställa ovan nämnda anläggningar till slutet av oktober 2025.

Om tidplanen för kommunens utbyggnad av allmänna anläggningar försenas, ska kommunen utan dröjsmål underrätta bolaget och vidta rimliga åtgärder för att minimera förseningen. Bolaget kan dock inte göra anspråk på kommunen till följd i förseningar i dessa arbeten.

11. ANSLUTNINGAR TILL ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

Bolaget ansvarar för att ansluta sina byggnader och verksamheter inom avtalsområdet till de allmänna ledningsnät (vatten, avlopp, elektricitet, etc.) som kommunen tillhandahåller. Bolaget ska betala eventuella anslutningsavgifter i enlighet med kommunens gällande taxa vid anslutningstillfället.

Om Bolaget väljer att inte utnyttja hela fastigheten och därmed avstår från att förvärva delar av avtalsområdet kommer Kommunen att behöva upprätta en ny anslutningspunkt till de allmänna ledningsnäten för den kvarstående byggrätten. Samtliga merkostnader som uppstår till följd av detta, inklusive kostnader för att upprätta den nya anslutningspunkten, ska bäras av Bolaget.

Det åligger Bolaget att hos respektive ledningsägare, i god tid förvissa sig om eventuella befintliga ledningars läge och kapacitet samt informera sig om eventuella flyttningskostnader. Bolaget ska bekosta eventuell flytt av ledningar till följd av utbyggnad inom Avtalsområdet. Om flytt av ledningar även behövs utanför Avtalsområdet som beror på utbyggnad inom Avtalsområdet ska Bolaget bekosta även dessa flyttningskostnader, inklusive arbete, material och andra relaterade utgifter, i enlighet med ledningsägarers villkor. Kommunen åtar sig att bistå Bolaget med relevant information om ledningarnas nuvarande läge och eventuella krav från ledningsägare, men ansvaret för koordinering och finansiering av sådana åtgärder ligger fullt ut på Bolaget

ÅTGÄRDER INOM KVARTERSMARK

12. ÅTGÄRDER INOM KVARTERSMARK

Bolaget ansvarar för allt arbete inom kvartersmark.

13. BEBBYGELSE

Bilaga 4 (Situationsplan) kommer att behöva revideras för att säkerställa en samordnad och genomtänkt utveckling av hela fastigheten. Bolaget förbinder sig att, som en förutsättning för förvärv av hela fastigheten, presentera en tydlig och sammanhållen plan för utvecklingen av samtliga delar av fastigheten. Om Bolaget inte kan uppvisa en sådan plan för godkännande av Kommunen, förbehåller sig Kommunen rätten att behålla äganderätten till kvarstående byggrätt. Eventuella väsentliga avsteg från den reviderade situationsplanen ska skriftligen godkännas av Kommunen innan genomförande.

14. DAGVATTEN

Bolaget förbinder sig att inom Avtalsområdet iordningställa och bekosta de dagvattenanläggningar som krävs enligt gällande Detaljplan. Innan bygglovsansökan lämnas in ska Bolaget, utöver de handlingar som framgår av **punkt 13**, inge en ifylld **Bilaga 5** (Checklista för dagvattenhantering) tillsammans med tillhörande projekteringshandlingar för den föreslagna dagvattenlösningen. Dessa handlingar ska skriftligen överlämnas till Kommunen för granskning och godkännande.

15. HÅLLBART BYGGANDE

Bolaget förbinder sig att utveckla projektet så att det minst uppfyller certifieringsnivån Miljöbyggnad Silver enligt Sweden Green Building Councils standard eller likvärdig certifiering.

Bolaget ska tillhandahålla dokumentation och certifieringsintyg som bekräftar att kraven för Miljöbyggnad Silver har uppnåtts. Uppföljningen av detta åtagande ska ske i enlighet med villkor som fastställs i marköverlåtelseavtalet.

16. PARKERING

Parkering ska anordnas på kvartersmark inom Avtalsområdet i enlighet med gällande mobilitetsnorm och övriga riktlinjer i **Bilaga 6** (Mobilitetsnorm). Bolaget ansvarar för att ta fram en särskild parkeringsutredning och att parkeringsbehov tillgodoses i enlighet med denna. Parkeringsutredningen ska skriftligen delges enheten Projekt och Exploatering, Tekniska, Gävle kommun och godkännas av Kommunen.

17. GEOTEKNISK UNDERSÖKNING

Bolaget ansvarar för att detaljerad geoteknisk undersökning genomförs inför projektering för att säkerställa att lämplig grundläggning genomförs för byggnader respektive anläggningar.

18. GENOMFÖRANDE

Bolaget ska i huvudsak följa den genomförandetidplan som framgår av **Bilaga 7** (Genomförandeplan).

Vidare förbinder sig Bolaget att till marköverlåtelseavtalet ta fram en detaljerad tidplan. Den detaljerade tidplanen ska åtminstone redovisa:

- Tidsramar för projektering och byggstart.
- Genomförande av byggnation och färdigställande.
- Eventuella milstolpar kopplade till certifieringskrav eller andra specifika åtaganden.

ALLMÄNNA AVTALSBESTÄMMELSER

19. VILLKOR FÖR MARKÖVERLÅTELSE

Följande ska vara uppfyllda för att marköverlåtelseavtal ska kunna tecknas mellan Parterna:

- Bolagets bygglovshandlingar godkänns enligt punkt 13
- Bolaget uppvisar en skäligen godtagbar dagvattenlösning, se punkt 14, som enheten Projekt och Exploatering, Tekniska, Gävle kommun godkänner
- Bolaget uppvisar en skäligen godtagbar parkeringslösning, se punkt 16 som enheten Projekt och Exploatering, Tekniska, Gävle kommun godkänner
- Bolaget har erhållit beviljat bygglov

20. VITE

Vid ingående av framtida marköverlåtelseavtal godkänner Bolaget att vitesklausuler kan komma att användas för att säkerställa att överenskomna åtaganden följs.

21. TVIST

Twist om tillkomst, tolkning eller tillämpning av detta avtal ska avgöras av allmän domstol om inte Parterna avtalat annat

22. ÖVERLÅTELSE

Bolaget har inte rätt att överlåta Avtalet till annan aktör. Ny ansvarig part för genomförandet kräver nytt avtal. Om ett moderbolag avser att låta dotterbolag överta ansvaret för genomförandet ska även firmatecknare för dotterbolaget underteckna Avtalet.

23. AVTALETS UPPHÖRANDE

Detta avtal upphör att gälla i sin helhet om något av nedanstående inträffar

- Marköverlåtelseavtal undertecknas av Parterna
- Tiden för markanvisningen, 12 månader från och med Avtalets giltighet, går ut.

Detta avtal är upprättat i två exemplar, varav parterna tagit var sitt.

Gävle den 05 / 02 2025


Sollentuna den 20 / 1 2025

För GÄVLE KOMMUN AB
Kommunstyrelsen

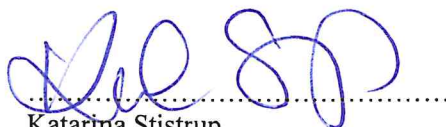
För BYGMA AB



Julia Brozin
Kommunstyrelsens
vice ordförande



Peter Lindström
VD



Katarina Stistrup
Sektorchef