

## MARKANVISNINGSAVTAL

### Del av Järvsta 16:5

Mellan **Gävle kommun** (org.nr 212000–2338) genom dess kommunstyrelse, nedan kallad Kommunen, och **AB Gavlegårdarna** (org. nr.556487–5937) nedan kallad Bolaget, gemensamt kallad Parterna, har träffats följande avtal om markanvisning.

### INLEDANDE BESTÄMMELSER

#### 1. BAKGRUND OCH SYFTE

Det finns ett behov av nytt LSS-boende i Gävle kommun. Sektor Velfärd på Gävle kommun tillsammans med Bolaget anser att del av fastigheten Järvsta 16:5 (avtalsområdet) är lämplig för ändamålet. Avtalsområdet omfattas inte av detaljplan. För att bebygga avtalsområdet med LSS-boende krävs att en detaljplan tas fram för fastigheten. Bolaget har ansökt om planbesked i förväg och ett tecknande av detta markanvisningsavtal är en förutsättning för att detaljplanen påbörjas. Bolaget ansvarar för samtliga frågor och kostnader kopplat till detaljplanen inklusive utredningar som planmyndigheten anser nödvändiga för detaljplanens framtagande. Det säkras att Bolaget får förvärva avtalsområdet av kommunen när detaljplan vinner lagakraft.

Syftet med detta markanvisningsavtal är att ge Bolaget en rätt, men inte en skyldighet, att förvärva del av fastigheten Järvsta 16:5 inom 12 månader efter att detaljplan vunnit laga kraft. Vidare reglerar avtalet villkoren för genomförandet av detaljplanen samt förutsättningarna för en framtida överlåtelse av det område som omfattas av avtalet.

#### 2. MARKANVISNINGSAVGIFT

Bolaget ska erlägga en markanvisningsavgift om 29 400 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.

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

#### 3. GILTIGHET

Detta avtal blir bindande för parterna under förutsättning att

- Kommunstyrelsen i Gävle kommun godkänner avtalet, och att
- 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

### 4. OMFATTNING OCH BESKRIVNING

Avtalsområdet består av del av fastigheten Järvsta 16:5 i Gävle kommun och omfattar totalt ca 2 200-2 800 kvadratmeter. Avtalsområdet omfattas inte av detaljplan, markerat i **Bilaga 1** (Avtalsområdet).

### 5. MILJÖ OCH MARKENS SKICK

Avtalsområdet överläts avverkad och i övrigt befintligt skick. Bolaget bär ansvaret och kostnaden för stubbrytning.

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, är det Bolagets ansvar. Bolaget 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 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.

### 6. 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.

### 7. DETALJPLANEN

Bolaget har ansökt om planbesked i förväg. Ett tecknande av detta markanvisningsavtal är en förutsättning för att detaljplanearbetet påbörjas. Bolaget ansvarar för samtliga åtgärder och kostnader kopplat till detaljplanen inklusive utredningar som planmyndigheten anser nödvändiga för detaljplanens framtagande. Det säkras att Bolaget får förvärva avtalsområdet av kommunen när detaljplan vinner lagakraft.

## 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 uppskattas till ca 1 600 kr/kvm BTA ämnat för bostadsändamål, enligt **Bilaga 2** (Värdeutlåtande).

## **ANLÄGGNINGAR INOM ALLMÄN PLATSMARK**

### **9. ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR**

Kommunen ansvarar för att projektera och bygga ut allmänna anläggningar inom allmän platsmark, i enlighet med kommande Detaljplan samt åtgärder som uppkommer under uppdragets gång. Bolaget ansvarar för att bekosta samtliga åtgärder.

### **10. TIDPLAN FÖR UTBYGGNAD AV ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR**

Bolaget ska underrätta kommunen aktuell tidplan för genomförandet av kvartersmarken så att Kommunen kan planera sin utbyggnad av allmänna anläggningar.

### **11. ANSLUTNINGAR TILL ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR**

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

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 ledningsägarens villkor. Bolaget ansvarar för att skaffa sig kunskap om ledningarnas nuvarande läge och eventuella krav från ledningsägare. Koordinering och finansiering av sådana åtgärder ligger fullt ut på Bolaget.

## **ÅTGÄRDER INOM KVARTERSMARK**

### **12. ÅTGÄRDER INOM KVARTERSMARK**

Bolaget ansvarar för och bekostar allt arbete inom kvartersmark.

### **13. BEBBYGELSE**

**Bilaga 3** (Situationsplan) kommer att ligga till grund för detaljplanens framtagande och kommer eventuellt revideras under detaljplanarbetet.

### **14. DAGVATTEN**

Bolaget förbinder sig att inom Avtalsområdet iordningställa och bekosta de dagvattenanläggningar som krävs enligt kommande Detaljplan.

## 15. HÅLLBART BYGGANDE

Bolaget förbinder sig att utveckla projektet i enlighet med de krav som finns i Miljöbyggnad silver.

Bolaget ska tillhandahålla dokumentation 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 kommunens gällande mobilitetsnorm och övriga riktlinjer.

## 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 ta fram en genomförandetidplan och förankra den med Kommunen för att säkerställa att utbyggnader sker i rätt ordning.

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 specifika åtaganden.

## ALLMÄNNA AVTALSBESTÄMMELSER

### 19. VILLKOR FÖR MARKÖVERLÅTELSE

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

- Bolaget uppvisar en skäligen godtagbar parkeringslösning, se punkt 15 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

Tvist 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 Detaljplanen vunnit laga kraft, går ut.

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

Gävle den            /            2025

den            /            2025

För GÄVLE KOMMUN  
Kommunstyrelsen

För AB Gavlegårdarna

.....  
Åsa Viklund Lång  
Kommunstyrelsens ordförande

.....  
Peter Levin  
T.f. VD AB Gavlegårdarna

.....  
Katarina Stistrup  
Sektorchef

BILAGA 1. AVTALSOMRÅDET



## BILAGA 2. VÄRDEUTLÅTANDE

Anders Sjöberg  
Fastighetsanalys

PM  
2025-03-13

1(1)

### **LSS-boende inom Järvsta 16:5, Pukslagarvägen**

#### **Uppdraget**

Gävle kommun har genom Karin Theuer lämnat uppdrag till mig att värdera en planerad tomt för ett LSS-boende inom fastigheten Järvsta 16:5.

Värdetidpunkt är mars 2025.

#### **Värderingsobjektet**

Värderingsobjektet beräknas få en areal om 2 200 – 2 800 kvm och ligger på östra sidan av Pukslagarvägen. Det är i dag beväxt med blandskog. Området ligger i direkt anslutning till Gavlegårdarnas fastighet Björsjö 44:1.

Området planeras för ett LSS-boende omfattande sex lägenheter med cirka 750 kvm BTA och en BYA på cirka 475 kvm.

#### **Värderings förutsättningar**

Jag har gjort ett antal värderingar av LSS-boenden eller därmed jämförbara objekt med inslag av gemensamma ytor som inte finansieras via bostadshyra. Min utgångspunkt har därvid varit att köparen betalar ett marknadsmässigt byggrättsvärde per kvm BTA för de ytor som ligger till grund för kommande bostadshyror inom objektet. Eftersom den exakta fördelningen mellan olika ytor inte varit känd vid markförsäljningen har en schablon på 70 % för bostäder och 30 % för övriga ytor tillämpats.

Enligt uppdraget ska det beaktas att köparen (AB Gavlegårdarna) tar risken och kostnaden för detaljplanearbetet. Jag tolkar det som att risken består i dels osäker tidsplan och dels risk för förgävesplanering. Däremot förutsätts att köpeavtal villkoras med att en detaljplan kommer till stånd.

#### **Värdebedömning**

Ett marknadsmässigt byggrättsvärde i området uppskattar jag till storleksordningen 2 000 kr/kvm BTA. Som nämnts ovan appliceras detta på 70 % av planerad bruttoarea vilket innebär  $0,7 \cdot 750 = 525$  kvm BTA. Detta ger ett värde på 1 050 000 kr.

Återstår gör fråga om skäligt avdrag för köparens kostnad för planarbete och risk. Den som initierar och genomför ett exploateringsprojekt med stöd av markanvisning eller liknade avtal i ett tidigt skede betalar vanligen ett pris som ligger 20 - 30 % under ett förväntat värde av byggklar mark. I det här fallet bedömer jag att skäligt pris bör ligga cirka 20 % under förväntat slutvärde. Orsak till detta är främst att jag bedömer risken i projektet som liten. Dessutom utgår jag från att kommande detaljplan även kommer att innefatta Gavlegårdarnas fastighet Björsjö 44:1 varför inte planläggningen i sin helhet bör belasta värderingsobjektet. Detta leder till att jag uppskattar värdet till avrundat

**850 000 kr**

Anders Sjöberg

Södra Köpmangatan 22 A, 802 51 Gävle, Telefon: 070 - 441 10 26

E-post: sjoberg.fastighetsanalys@telia.com

LSS-boende Pukslagarvägen



### BILAGA 3. SITUATIONSPLAN



**TECKENFÖRKLARING**  
— Förslag till ny fastighetsgräns

TOMT AREA: 2770m<sup>2</sup>



SKALA 1:500  
0 5 10 20 50  
METER



GÄVLE KOMMUN  
JÄRVSTA 16:5, del av  
NYTT GRUPPBOENDE  
Situationsplan skala 1:500 (A3)  
SH/SKOOG ARKITEKTER  
2024-11-29