

AVTAL om MARKÖVERLÅTELSE

Del av fastighet Hemlingby 19:1, Södra Hemlingby

1 PARTER

Mellan Gävle kommun, 212000-2338, genom dess kommunstyrelse, nedan kallad kommunen och Visionsbolaget 12588 AB, org. nummer 559146-5710, nedan kallad Bolaget, träffas härmed följande avtal om marköverlåtelse.

2 BAKGRUND OCH SYFTE

Det föreligger en detaljplan "Del av Hemlingby 19:1 m.fl. – Södra Hemlingby Etapp 1", dnr 15SBN88, vilken vann laga kraft den 29 juli 2016, se plankarta och planbeskrivning, **Bilaga 2**.

Detta avtal syftar till att reglera villkoren för genomförande av bebyggelsen inom del av fastigheten Hemlingby 19:1 i Gävle kommun, se **Bilaga 1**. Bolaget har uttryckt önskemål att bygga 17 stycken bostäder i form av kedjehus.

Enligt detta Avtal om Marköverlåtelse överlåter kommunen på tillträdesdagen enligt punkten 4.3 nedan åtta stycken bildade Fastigheter. Köpets fullbordan och bestånd är för de olika fastigheterna beroende av att villkor uppfylls, se nedan punkten 14. Om villkor inte uppfylls inom föreskriven tid och avtalet inte förnyas, återgår avtalet/köpet såvitt avser sådana Fastigheter där villkor inte har uppfyllts. För återstående nio tomter upprättas ett optionsavtal, se punkten 15 nedan.

Detta Avtal om Marköverlåtelse ersätter ett mellan parterna tidigare träffat Avtal om Markanvisning.

3 AVTALSHANDLINGAR

Detta Avtal om Marköverlåtelse utgörs av föreliggande avtal samt nedanstående bilagor till vilket detta avtal hänvisar.

- Bilaga 1. Lokaliseringskarta – Exploateringsområdet/Fastigheten
- Bilaga 2. Detaljplan (Plankarta samt plan- och genomförandebeskrivning), laga kraft 2016-07-29
- Bilaga 3. Hammar Locum Metior, "Nya Hemlingby – Förslag till prissättning av tomter och byggrätter", 2015-04-09
- Bilaga 4. Rapport miljökontroll schaktsanering Hemlingby 19:1, 2018-01-26
- Bilaga 5. Etappindelning, karta utvisande Fastigheten och Optionsområdet.

4 FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

4.1 Marköverlåtelse

Kommunen överlåter åtta områden/tomter inom fastigheten Hemlingby 19:1 i Gävle Kommun (Fastigheten) med äganderätt till Bolaget. Områdena/tomterna är markerade på karta i **Bilaga 1**.

4.2 Köpeskilling

Bolaget skall till kommunen senast på tillträdesdagen enligt punkt 4.3 som ersättning för Fastigheten betala en köpeskilling enligt en av Anders Sjöberg, Hammar Locum Metior, upprättad promemoria "Nya Hemlingby – Förslag till prissättning av tomter och byggrätter", daterad den 9 april 2015, se **Bilaga 3**.

Kedjehus 425 000 kr per bostad.

Köpeskillingen för respektive område/tomt är således 425 000 kronor.

Har köpeskillingen för samtliga tomter, som utgör $8 * 425\ 000 =$ tremiljonerfyrahundratusen (3 400 000) kr för samtliga tomter, inte erlagts på tillträdesdagen eller avtal om ny tillträdestidpunkt inte träffats, är avtalet till alla delar förfallet utan ersättningskyldighet för någondera part.

4.3 Tillträde

Bolaget tillträder Fastigheterna senast 18 månader efter byggklar mark. Med byggklar mark menas efter godkänd slutbesiktning av kommunens infrastrukturentreprenad, dock tidigast 2018-10-04 och att lantmäteriförrättningar av Fastigheterna är färdiga. Kommunen meddelar Bolaget när godkänd slutbesiktning av kommunens infrastrukturentreprenad har skett.

Ytterligare en förutsättning för tillträde är att det erhållits beviljat bygglov, för den första tomten. Generellt inom området gäller att innan bygglovsansökan lämnas in ska respektive tomtägare förankra sin tänkta tomtdisposition med Gävle kommuns mark- och exploateringsavdelning, för att säkerställa detaljplanens intentioner.

Bolaget får nyttja Fastigheterna för utredningar som krävs innan byggnation och tillträde. Detta ansöker Bolaget om till kommunen, Mark och exploatering. Om Fastigheterna inte tillträds av Bolaget genom köp så är Bolaget skyldig att återställa marken.

4.4 Fastighetsbildning

Kommunen ansöker om och avstyckning av de åtta tomterna. Bolaget bekostar avstyckning.

4.5 Gemensamhetsanläggning

Bolaget förbinder sig att medverka i eventuella nödvändiga gemensamhetsanläggningar med de andelstal för utförande och drift m.m. som bestäms vid förrättning.

4.6 Servitut och nyttjanderätter

Bolaget förbinder sig att medverka i eventuella servitut och nyttjanderätter som lantmäterimyndigheten anser vara nödvändiga.

4.7 Inteckningar

Fastigheten belastas inte av penningteckningar och Fastigheten överlåtes utan belastning av penninginteckningar på tillträdesdagen.

5 GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING/ANLÄGGNINGAR

5.1 Anläggningar inom kvartersmark

5.1.1. Genomförande och drift

Inom Fastigheten utför och bekostar Bolaget alla exploateringsarbeten.

5.1.2 Bostäder

Inom de åtta fastigheterna skall Bolaget medverka till att låta uppföra åtta bostadshus om i form av kedjehus. Marknivåer styrs i detaljplanens plankarta, **Bilaga 2**.

Upplåtelseform för bostäderna bestäms av Bolaget.

5.1.3 Gestaltning

Bebyggelse och markanläggningar skall utföras i enlighet med gällande detaljplan, **Bilaga 2**.

Utformning av byggnader och anläggningar ska ske i dialog med projektledare på Gävle kommuns mark- och exploateringsavdelning samt arkitekt på bygglovsavdelningen senast i samband med inlämnade av bygglov.

5.1.4 Färdigställande

Bostäder och övriga anläggningar skall vara påbörjad senast trettiosex (36) månader efter tillträdet av fastigheten.

En byggnad bedöms som påbörjad när plattan är gjuten och klar.

5.1.5 Byggtrafik och störande arbeten

Det åligger Bolaget att tillse att minimera eventuella störningar för boende, befintliga näringsidkare och annan pågående verksamhet i närområdena.

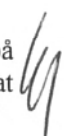
5.1.6 Samordning

Bolaget svarar för all samordning med energi-, tele- och andra infrastruktur företag som kan bli aktuellt i samband med utbyggnaden.

5.1.7 Tidplan

Bolaget skall i god tid innan markarbetena påbörjas i samråd med kommunen presentera detaljerad tidplan för utbyggnad av anläggningar och byggnader inom respektive Fastighet.

5.1.8 Dagvatten

Hantering av dagvatten framgår av planbeskrivningen i **Bilaga 2** som grundar sig på dagvattenutredning, framtagen av WSP 2014 (rev. 2015). Där skrivs det bland annat 

att "lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) ska generellt gälla i hela planområdet för att uppnå rening och utjämning av dagvattenflöden."

Lägsta marknivåer har satts i plankartan vid de tomter som ligger i anslutning till över-
svämningsområden för att skydda bebyggelsen. Vid projektering av dagvattenanläggningar måste hela avrinningsområdet beaktas och flödet från omgivningen måste obehindrat tillåtas passera planområdet så inte oönskad dämning sker vid exempelvis gator.

Det är Bolagets ansvar att fullgöra dagvattenhanteringen enligt **Bilaga 2**. Utformning av dagvattenhantering ska ske i dialog och godkännas av Mark- och exploateringsavdelningen på kommunen senast i samband med inlämnande av bygglov.

5.1.9 Parkering

Bilparkering

Gällande småhus krävs minst en bilplats per bostad och ska anordnas inom den egna tomten.

5.1.10 Geoteknik

Kommunen har ej utfört geoteknisk undersökning på Fastigheten och kan därför ej garantera markens bärighet.

Det åligger Byggherren att på egen bekostnad genomföra för byggnationen erforderliga detaljerade geotekniska undersökningar av marken inom Fastigheten.

5.2 Anläggningar inom allmän platsmark

5.2.1. Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för och anlägger samt bekostar all allmän plats inom planområdet.

6 KOSTNADSANSVAR

6.1 Bolaget

Bolaget svarar, om inte annat framgår av detta avtal, för samtliga kostnader inom fastigheten samt anslutningar till kommunal gata.

Bolagets åtagande, bland annat:

- Hantering av dagvatten inom kvartersmark ska utföras och bekostas av Bolaget. Detta inkluderar rening av vatten från hårdgjorda ytor. Takvatten ska infiltreras på tomtmark enligt planbeskrivningen i **Bilaga 2** på sidan 27-33.
- Ansvarar för kontakten och bekostar erforderliga anslutningsavgifter i dialog med kommunens ledningsägare, som Gävle Vatten AB och Gävle Energi AB avseende avsättningar m.m.

6.2 Kommunen

Kommunens åtagande, bland annat:



- Upprättandet av den nu gällande detaljplan för området, se **Bilaga 2**, samt för denna nödvändiga utredningar.
- Utbyggnad av i detaljplan utlagd allmän plats så som gator, lekplats, gång- och cykelväg mm.
- Området kommer att ingå i kommunens verksamhetsområde för VA, dagvatten och elförsörjning och anslutningspunkter vid fastighetsgräns kommer att finnas..

6.3 Gatukostnad

Har Bolaget till alla delar fullgjort sina förpliktelser enligt detta avtal skall nuvarande och blivande ägare till bostäder anses ha erlagt på Fastigheten belöpande ersättning för gatukostnader avseende anläggningar utbyggda i direkt anslutning till exploatering enligt gällande detaljplan.

7 TEKNISKA FÖRSÖRJNING/INFRASTRUKTUR

7.1. Avfallshantering

Sophantering för nya villafastigheter kommer att ske på traditionellt vis med kärl som töms vid fastighetsgräns.

7.2. Vatten och avlopp

Bolaget skall betala VA-anläggningsavgift i enlighet med kommunens vid anslutningstillfället gällande taxa. Bolaget ansvarar för kontakten med aktuell ledningsägare, Gävle Vatten AB.

7.3. Uppvärmning

Bolaget är fri att välja uppvärmningssystem. Kommunalt fjärrvärmenät finns cirka 280 meter från fastighetsgräns. Bolaget står för alla eventuella anslutningsavgifter.

7.4. El

Anslutningsavgift för el erläggs av Byggherren enligt uppgörelse med Gävle Energi AB innan tillträde.

8 MARKENS SKICK

Markens skick och tidigare användning inom planområdet är beskrivet i planbeskrivningen, **Bilaga 2**, sid. 8-14.

Ett förorenat område, en f.d. deponi, har under 2017 påträffats inom Fastigheten. Området har undersökts och kända föroreningar har efterbehandlats i sådan omfattning att köparen ska kunna använda fastigheten enligt avtalat användningssätt. För okända föroreningar som senare upptäcks ansvarar Kommunen för utredningar och efterbehandlingsåtgärder, förutsatt att föroreningen har uppkommit från kommunal verksamhet och att åtgärden är motiverad utifrån avtalat användningssätt. Saneringsarbetet är beskrivet i en slutrapport, **Bilaga 4**.

Bolaget kan i övrigt inte kräva kommunen på ersättning för eventuella fel och brister i den fasta egendom som överlåtes av vad slag det vara må.

Fastigheten överlåts avverkad. Bolaget ansvarar för ytterligare undersökningar som krävs för byggnation på Fastigheten.

9 MILJÖ/HÄLSA

9.1. Buller

Buller bedöms inte utgöra något problem för de planerade bostäderna, se **Bilaga 2**, sid 23-24.

10 KÖPEBREV, LAGFART

10.1. Köpebrev

När tillträde har skett och köpeskillingen är betald skall köpebrev upprättas för respektive fastighet.

10.2. Lagfart

Bolaget ansöker om lagfart med stöd av köpebrevet. Bolaget erlägger kostnad för lagfart.

11 GÄVLE KOMMUNS TOMT- OCH SMÅHUSKÖ

Bostäder inom Fastigheten kan förmedlas via kommunens Tomt- och småhuskö, om Bolaget så önskar.

12. VITEN

12.1. Fullgörande av Bolagets åtaganden

Bolaget förbinder sig vid ett vite av 10 % av köpeskillingen för respektive fastighet att senast trettiosex (36) månader efter tillträde ha påbörjat bostadsbyggnad och övriga anläggningar enligt detta avtal. Om Bolaget inte håller tidsfristen är vitet omedelbart förfallet till betalning.

Om försening uppstår och detta inte beror på Bolaget förskjuts tidpunkten då vite skall utgå med tid som motsvarar förseningens omfattning. Förseningen ska därvid definieras på följande sätt:

- Myndighetsbeslut som medför allmän brist på hjälpmedel, material eller vara eller begränsning av arbetskraft.
- Krig, försvarsberedskap, epidemi, strejk, blockad eller lockout, dock inte strejk eller blockad till följd av att part eller någon av dess underentreprenörer eller leverantörer icke fullgjort sina skyldigheter gentemot de anställda.
- Väderleks- eller vattenståndsförhållanden som är osedvanliga för byggnadsorten och inverkar särskilt ogynnsamt på arbetena.
- Annat av Bolaget inte vållat förhållande, som Bolaget inte bort räkna med och vars menliga inverkan denne inte rimligen kunnat undanröja, t ex lågkonjunktur, bankkris m.m.

13 KONTRAKTSINNEHÅLL

Tillägg och ändringar till detta avtal skall för att anses gällande mellan kommunen och Bolaget ske skriftligen och undertecknas av behöriga företrädare för parterna.

14 HUVUDAVTALETS GILTIGHET

Detta avtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt för någondera parten om

1. Gävle kommun genom dess kommunstyrelse inte genom beslut senast den 30 april 2018 godkänt detta avtal.
2. Köpeskillingen inte är erlagd samt att bygglov inte är beviljat senast på tillträdesdagen punkt 4.3 ovan som parterna är överens om, såvida förseningen inte är ringa.

Om avtalet upphör enligt någon av ovan nämnda punkter och parterna inte har träffat avtal om ny tillträdesdag, har ingendera parten rätt att kräva den andra på ytterligare ersättning i anledning av avtalets upphörande. Eventuell inbetald köpeskillning återbetalas utan ränta.

15. OPTION

Samtidigt med detta avtal upprättas ett optionsavtal som innebär att Bolaget har option på att förvärva angränsande område omfattande nio tomter inom planområdet för bostadsändamål. Det område denna option avser framgår av karta, **Bilaga 5**.

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

Gävle den / 2018

den 21/3 2018

GÄVLE KOMMUN
Kommunstyrelsen

Visionsbolaget 12588 AB

.....
Patrik Stenvard
Kommunstyrelsens ordförande


.....
Gunnar Jönsson
Firmatecknare

.....
Helen Åleskog
Förvaltningschef

.....
Firmatecknare