

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 BoKlok Mark och Exploatering AB, org. Nr. 556979-7516, 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 (nedan kallad Fastigheten) i Gävle kommun, se **Bilaga 1**. Bebyggelsen avser ca 60 stycken lägenheter i flerbostadshus.

3 AVTALSHANDLINGAR

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

- Bilaga 1. Lokaliseringskarta – Exploateringsområdet/Fastigheten, 2017-12-15
- 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

4 FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

4.1 Marköverlåtelse

Kommunen överlåter del av fastigheten Hemlingby 19:1 i Gävle Kommun med äganderätt till Bolaget. Området är markerat på karta i **Bilaga 1**.

Kommunen har till lantmäterimyndigheten redan lämnat in ansökan om avstyckning.

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**.

Flerbostadshus 3 våningar, 1400 kr per kvm BTA.

Köpeskillingen skall minst motsvara i princip 100 % av möjlig byggrätt BTA enligt gällande detaljplan.

Har köpeskillingen inte erlagts på tillträdesdagen eller avtal om ny tillträdestidpunkt inte träffats, är avtalet till alla delar förfallet utan ersättningsskyldighet för någondera part.

4.3 Tillträde

Bolaget tillträder området senast 12 månader efter byggklar mark. Med byggklar mark menas efter godkänd slutbesiktning av kommunens infrastrukturentreprenad, dock tidigast 2018-06-04 och att lantmäteriförrättningen av Fastigheten är färdig. Kommunen meddelar Bolaget när godkänd slutbesiktning av kommunens infrastrukturentreprenad har skett.

Ytterligare en förutsättning för tillträde är att Bolaget ska ha erhållit beviljat bygglov, bygglovet skall även vara förankrat av projektledare på Gävle kommun, Mark- och exploatering, enligt detaljplanens intentioner.

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

4.4 Fastighetsbildning

Lantmäteriförrättningar inom Fastigheten ansöks och bekostas av Bolaget.

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 fastigheten skall Bolaget låta uppföra bostadshus om ca 60 st. bostäder i form av flerbostadshus. 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 och godkännas av arkitekt på bygglovsavdelningen på kommunen senast i samband med inlämnande av bygglov.

5.1.4 Färdigställande

Bostäder och övriga anläggningar skall vara i huvudsak färdigställda senast tjugofyra (24) månader efter tillträdet av fastigheten.

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 Fastigheten.

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 planområde-det för att uppnå rening och utjämning av dagvattenflöden." Inom de mer tätbebyggda delarna av planområdet vid handel, flerfamiljshus och skola ska dagvatten tas om hand inom kvartersmarken för regn med återkomsttid 20 år. Dagvattenlösningen kan med fördel samordnas mellan fastighetsägarna vid flerfamiljshus och skola.

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

Bolaget svarar för att parkeringsbehovet tillgodosöks. Antalet parkeringsplatser skall följa kommunens parkeringstal, Södra Hemlingby ligger i zon 2.

Gällande flerbostadshus krävs minst 0,7 - 1,0 bilplats per bostad och ska anordnas inom den egna tomten.

Intervallerna anger riktvärden för bilparkering utan alternativa åtgärder. Vid genomförandet av bilpool, kollektivtrafikkort till de boende, cykelgarage eller andra åtgärder som påverkar efterfrågan på bilparkering kan lägre parkeringstal godkännas.

Cykelparkering

P-tal för cykel och flerbostadshus i zon 2 är 2,5 cykelplatser per lägenhet.

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

Bolaget ska rådgöra med Gästrike Återvinnare AB för bästa lösning för avfallshantering.

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

Uppvärmning inom fastigheten skall ske via kommunens fjärrvärmenät. Bolaget ansvarar för kontakten med aktuell ledningsägare, Gävle Energi AB.

7.4. El

Anslutningsavgift för el erläggs av Bolaget 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 norr om Fastigheten. Området har undersökts och kända föroreningar har efterbehandlats i sådan omfattning att Bolaget 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

En bullerutredning har utförts i samband med detaljplan, se **Bilaga 2**, sid 23-24. Bolaget är skyldig att utföra alla eventuella bullerreducerande åtgärder som krävs för att uppfylla gällande riktvärden.

10 KÖPEBREV, LAGFART

10.1. Köpebrev

När tillträde har skett, köpeskillingen är betald och bygglov är beviljat, skall köpebrev upprättas.

10.2. Lagfart

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

11 GÄVLE KOMMUNS TOMT- OCH SMÅHUSKÖ

Alt 3. Ej aktuellt.

12 VITEN

12.1 Fullgörande av Bolagets åtaganden

Bolaget förbinder sig vid ett vite om 10 % av köpeskillingen att senast trettiosex (36) månader efter tillträde av Fastigheten i huvudsak ha färdigställt bostäder 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 kraftig lågkonjunktur, bankkras 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 AVTALES 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 sedan köpeskilling är erlagd skall köpeskillingen återbetalas utan ränta. Därefter har ingendera parten rätt att kräva den andra på ytterligare ersättning i anledning av avtalets upphörande.

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

Gävle den / 2018

den / 2018

GÄVLE KOMMUN
Kommunstyrelsen

BoKlok Mark och Exploatering AB

.....
Patrik Stenvard
Kommunstyrelsens ordförande

.....
Firmatecknare

.....
Helen Åleskog
Förvaltningschef

.....
Firmatecknare