

# OPTIONSAVTAL

## 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 optionsavtal.

## 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. Samtidigt med detta optionsavtal upprättas ett Avtal om Marköverlåtelse enligt vilket Kommunen till Bolaget överlåter ett område av fastigheten Hemlingby 19:1 (Fastigheten) i Gävle kommun.

Bolaget skall genom detta optionsavtal tillförsäkras rätt att förvärva ett till Fastigheten angränsande område av fastigheten Hemlingby 19:1 i Gävle kommun (Optionsområdet) på i huvudsak de villkor som anges nedan.

Fastigheten och Optionsområdet är markerat på karta, se **Bilaga 1**.

## 3. OPTION

Kommunen ger Bolaget rätt men inte skyldighet att under tiden från detta avtals tecknande till den 1 juni 2020 genom köp från kommunen förvärva Optionsområdet.

## 4. UTÖVANDE AV OPTIONEN

Optionen enligt detta avtal utövas genom att Bolaget meddelar kommunen att optionen har utövats. Sådant utövande sker genom att Bolaget tillskriver Gävle kommun, Samhällsbyggnad Gävle, Mark- och Exploatering, och meddelar

*att Bolaget utövar optionen att förvärva område av Hemlingby 19:1 (Optionsområdet).*

## 5. AVTAL OM MARKÖVERLÅTELSE

Utövande av optionen innebär att Kommunen med äganderätt till Bolaget överlåter Optionsområdet på i huvudsak de villkor som framgår av Avtal om Marköverlåtelse, se **Bilaga 2**, samt detta Optionsavtal.

Avtal om Marköverlåtelse skall upprättas snarast sedan optionen har utövats.

## 6. ÖVERLÅTELSEFÖRBUD

Kommunen förbinder sig under optionstiden att inte överlåta Optionsområdet, pantsätta den eller på annat sätt belasta den fasta egendomen.

## 7. KÖPESKILLING

I det Avtal om Marköverlåtelse som upprättas samtidigt som detta Optionsavtal står följande under rubriken 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.

Om Bolaget utövar sin option innebärande köp av Optionsområdet och dag för tillträde och därmed erläggande av köpeskilling är senare än den 1 oktober 2020 kommer en ny värdering att utföras innebärande att köpeskillingen kan komma att justeras.

#### 8. TILLTRÄDE AV OPTION SOMRÅDET

Tillträde till Optionsområdet ska ske senast fyra (4) månader efter det att Bolaget har meddelat att Bolaget önskar utnyttja optionen.

#### 9. FASTIGHETS BILDNING

Kommunen avser att ansöka om fastighetsbildning innebärande att Optionsområdet erhåller en egen registerbeteckning. Om optionen utövas kommer således en färdigbildad fastighet att överlätas.

#### 10. OPTIONSAVTALETS UPPHÖRANDE

Om Bolaget inte utnyttjar sin option och avtal om marköverlåtelse därmed inte upprättas upphör detta optionsavtal att gälla utan ersättningsskyldighet för någondera parten.

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

Gävle den / 2018

den / 2018

GÄVLE KOMMUN  
Kommunstyrelsen

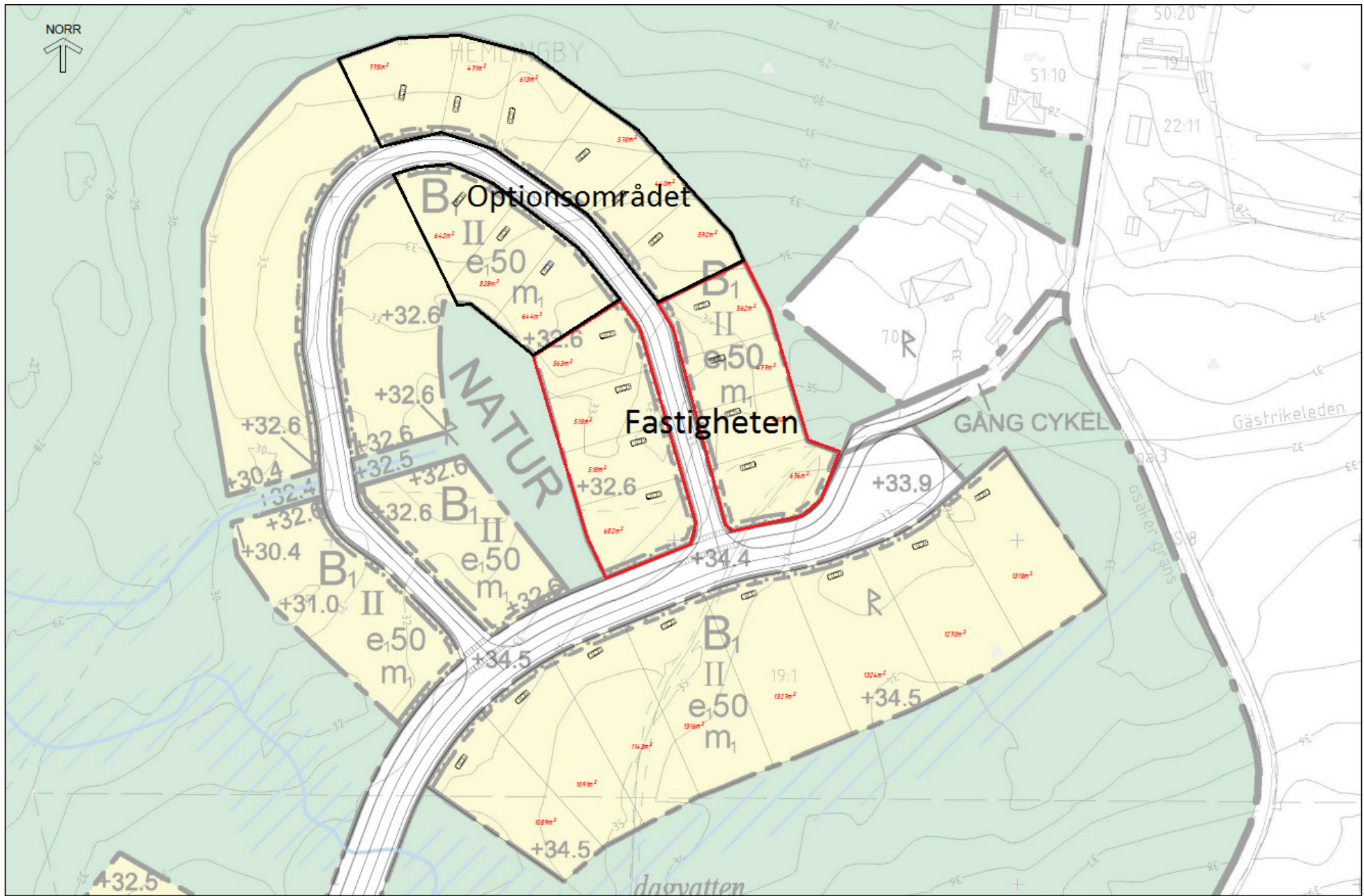
Visionsbolaget 12588 AB

.....  
Patrik Stenvard  
*Kommunstyrelsens ordförande*

.....  
*Firmatecknare*

.....  
Helen Åleskog  
*Förvaltningschef*

.....  
*Firmatecknare*



Bilaga 1 Optionsområdet

# AVTAL om MARKÖVERLÅTELSE

## Fastighet Hemlingby XX, 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 XX (nedan kallad Fastigheten) i Gävle kommun, se **Bilaga 1**. Bebyggelsen avser ca 9 stycken bostäder i form kedjehus.

### 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

### 4 FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

#### 4.1 Marköverlåtelse

Kommunen överlåter fastigheten Hemlingby XX i Gävle Kommun (Fastigheten) med äganderätt till Bolaget. Området är markerat 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.

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

Om tillträde sker senare än 1 oktober 2020 ska ny värdering utföras.

#### **4.3 Tillträde**

Bolaget tillträder Fastigheten senast den 1 december 2021.

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 9 stycken bostäder 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

Byggnation på respektive fastighet ska vara påbörjad senast 24 månader efter tillträde, alternativt att Bolaget på annat sätt kan redovisa tillräckliga garantier som Kommunen kan godta utvisande att byggnation kommer att ske inom avsedd tid.

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 infrastrukturföretag 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."

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 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 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, 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

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

#### 12 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.

#### 13 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 datum månad år 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.

#### 14. BYGGNATION VILLKOR FÖR KÖPETS FULLBORDAN OCH BESTÅND FÖR RESPEKTIVE FASTIGHET

Köpets fullbordan och bestånd för respektive Fastighet är beroende av att Bolaget senast 24 månader efter tillträde har bebyggt respektive Fastighet (innebärande färdigställd bottenplatta) eller på annat sätt redovisat tillräckliga garantier som Kommunen kan godta utvisande att byggnation kommer att ske inom avsedd tid.

Om Bolaget således inte inom två år har uppfyllt villkor enligt ovanstående stycke för endera fastighet går köpet åter till kommunen såvitt avser den Fastighet där villkoret inte har uppfyllts. Av Bolaget inbetald kostnad för fastighetsbildning återbetalas inte för sådan Fastighet som återgår, utan utgör ersättning för skada.

Såvitt avser Fastighet som har uppfyllt villkor enligt första stycket ovan är köpet fullbordat.

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

Gävle den / 20XX

den / 20XX

GÄVLE KOMMUN  
Kommunstyrelsen

Visionsbolaget 12588 AB

.....

.....

XX  
*Kommunstyrelsens ordförande*

*Firmatecknare*

.....

XX  
*Förvaltningschef*

.....

*Firmatecknare*