

# AVTAL om MARKÖVERLÅTELSE

## Alderholmen 13:2 Kv Tullnären

**Säljare:** Gävle kommun  
org.nr 212000-2338,  
801 84 Gävle.

**Köpare:** Gefle Tullhus AB  
org. nr 559054-5777  
c/o S-Group Holding AB  
Box 975  
801 33 Gävle

### § 1 Bakgrund

Gävle Kommun nedan kallad Kommunen och Gefle Tullhus AB nedan kallad Bolaget har tidigare undertecknat ett Avtal om Markanvisning, dnr 16KS255, vilket är undertecknat av kommunstyrelsen den 16 juni 2016 och vilket ligger till grund för detta Avtal om Marköverlåtelse.

### § 2 Syfte

Att reglera villkoren för genomförande av bebyggelsen inom detaljplanen "Alderholmen 13:2 m.fl., kv. Tullnären, Detaljplan för kontor handel och centrumändamål," dnr 16SBN90.

### § 3 Avtalshandlingar

Avtal om Marköverlåtelse utgörs av detta avtal samt nedanstående bilagor och övriga handlingar till vilket detta avtal och bilagor hänvisar.

Bilaga 1. Exploateringsområde  
Bilaga 2. Beräkningsmatris Ljus BTA  
Bilaga 3. Planbeskrivning  
Bilaga 4. J&W 2000  
Bilaga 5. SCC 2004  
Bilaga 6. Gångstråk allmän plats

### § 4 Marköverlåtelse

Kommunen överlåter till Bolaget fastigheten Alderholmen 13:2 i Gävle Kommun omfattande 3 552 kvm.

### § 5 Köpeskilling

Bolaget skall till Kommunen senast på tillträdesdagen enligt § 5 som köpeskilling erlägga ettusenfemhundra (1 500) kronor per kvm/ ljus BTA (bruttoarea).

Beräkningsmatris för Ljus BTA redovisas i **Bilaga 2**. Ljus BTA fastställs i och med undertecknande av detta avtal. Köpeskillingen är därmed trettonmiljonersexhundrafemtiofemtiotretusen (13 653 000:-) kronor. Reglering av köpeskillingen efter avtalet undertecknande är därmed uteslutet.

Köpeskillingen erläggs på följande sätt:

Handpenning erläggs kontant med cirka 10 % av köpesumman kronor senast 30 dagar efter kommunstyrelsens beslut att godkänna avtalet.

Resterande köpeskillning erläggs senast på tillträdesdagen enligt § 6 nedan

Kommunen skickar faktura på handpenning samt resterande del av köpeskillingen.

## **§ 6 Tillträde**

Senast den 1 oktober 2018.

Köpets fullbordande och bestånd är beroende av villkor, se nedan.

## **§ 7 Fastighetsbildning**

Kommunen har bekostat erforderlig fastighetsbildning, avslutad den 18 januari 2018, innebärande att Alderholmen 13:2 kan överlåtas enligt detta avtal.

## **§ 8 Bygglov och gestaltning**

### *Bygglov*

En av förutsättningarna för avtalets fullbordande är att bygglov beviljas senast den 1 oktober 2018.

### *Gestaltning*

Bebyggelse och markanläggningar ska utföras i enlighet med gällande detaljplan och till denna hörande planbeskrivning, se **bilaga 3** Kommunen förutsätter att Bolaget i allt väsentligt följer dessa handlingar. På plankartan finns planbestämmelsen f1, som lyder:

”Byggnaden ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet och ges ett modernt uttryck, se planbeskrivningen sid 10 (PBL 4 kap 16 § punkt 1)”.

Planbestämmelsen kommenteras på följande sätt i planbeskrivningen under rubriken Ny bebyggelse, Planbestämmelse f1:

”Platsen för den nya bebyggelsen är öppen och syns väl från flertalet håll. Den nya byggnaden måste därför vara väl gestaltad som helhet och bidra positivt till stadsbilden. Byggnaden kommer att vara en solitär där färg och form är avgörande för hur byggnaden upplevs i det öppna stadsrummet. Den nya bebyggelsens gestaltning ska ha en stadsmässig karaktär med nutida uttrycksfull arkitektur och sätta sitt eget avtryck på stadslandskapet i samspel med omgivningen.”

Under rubriken Nybebyggelse, Utformning står bland annat följande i planbeskrivningen:

”Syftet med den nya byggnaden är att skapa en länk mellan den äldre bebyggelsen i magasinområdet och den nya bebyggelsen på Gävle Strand. Byggnaden placeras i planområdets nordöstra del och planen möjliggör för en total byggrätt på ca 10 000 bruttoarea (BTA). Byggrätten syftar till att ge flexibilitet vid placering och utförande trots den begränsade ytan.”

Det kan nämnas att sista meningen i ovanstående stycke innebär att byggherren inte behöver bebygga hela ytan som utgör kvartersmark utan att byggrätten syftar till flexibilitet i utformning och placering.

Sammantaget kan sägas att planområdet är unikt i Gävle stad. Platsen är strategiskt och centralt beläget vilket i sin tur innebär att den byggnad som uppförs skall utformas med hög arkitektonisk kvalitet och skall kunna upplevas från alla håll.

## **§ 9 Anläggningar**

### *Anläggningar inom kvartersmark*

Inom fastigheten utför och bekostar Bolaget alla exploateringsarbeten.

Bolaget ansvarar även för framtida drift och underhåll av byggnader och anläggningar inom kvartersmarken samt gångbanan utmed fastigheten. Med drift och underhåll avses snöröjning och sandupptagning.

### *Anläggningar inom allmän platsmark*

Bolaget utför samt bekostar projektering och utförande av de allmänna anläggningar i form av gångväg i anslutning till kvartersmarken enligt gällande detaljplan. Allmänna anläggningar avser gångstråk längs kvartersmarken enligt **bilaga 6**.

Igångsättning av anläggningsarbeten får ske först sedan Bolaget fått kommunens godkännande av för arbetet upprättade arbetsritningar.

Arbetsritningar ska bestå av:

- Rivningsplan
- Normalsektion
- Höjdsatt planritning

Bolaget är skyldig att upprätta och till kommunen innan ansökan om slutbesiktning får ske, inge relationshandlingar över utförda allmänna anläggningar och schakter på allmän platsmark. Bolaget ombesörjer relationsinmätning av utförda anläggningar på allmän platsmark. Inmätning ska utföras av det Kommunala Lantmäteriet, Bolaget bekostar detta.

## **§ 10 Dagvatten**

Dagvatten från trafikytor (parkeringsplatser och körytor) ska renas före anslutning till allmänna ledningar. Dagvatten ska omhändertas och fördröjas på erforderlig yta inom den egna fastigheten. Takvatten får inte direktanslutas till det allmänna dagvattennätet.

Hantering av dagvatten framgår av planbeskrivningen i gällande detaljplan som grundar sig på dagvattenutredning framtagen av Sweco ”Tullnärstomten dagvattenutredning”, uppdragsnummer: 1832473000, daterad 2016-12-22 (bifogas ej).

## § 11 **Parkering**

### *Bilparkering*

Bolaget svarar för att parkeringsbehovet tillgodoses inom det egna kvarteret och antalet parkeringsplatser ska följa kommunens parkeringspolicy.

### *Cykelparkering*

Om antal platser för cykelparkering står det i planbeskrivningen under avsnitt Gator och Trafik och Bolaget ska se till att behovet uppfylls. Enligt parkeringspolicyn är behovet 20 platser för cykelparkering vilket ger cirka 200 platser för cykelparkering. Bolaget ska se till att behovet uppfylls.

## § 12 **Markens beskaffenhet**

Fastigheten överläts i befintligt skick. Bolaget är medveten om fastighetens tidigare användningssätt och om den föroreningssituation som föreligger och den osäkerhet som är förknippad med denna. Bolaget har tagit del av utförda undersökningar, J&W 2000, daterad 2000-02-25, Se **bilaga 4**, samt SCC 2004 daterad den 2004-03-10, se **bilaga 5** Markens skick och tidigare användning inom planområdet är beskrivet i planbeskrivningen. I planbeskrivningen sid 15 beskrivs under rubriken ”Störningar” kunskapsläget avseende föroreningar.

Bolaget godtar härmed fastighetens skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot kommunen gällande kostnader för undersökning och/eller hantering av förorenade massor.

Köpeskillingen har bestämts med hänsyn till de förhållanden som angetts ovan.

## § 13 **Vatten och avlopp**

Frågor kring utförande och finansiering av anläggningar för vatten, avlopp och spillvatten samt anslutningsavgifter svarar ansvarar Bolaget för kontakt och samordning med ledningsägare. Bolaget svarar för samtliga kostnader.

## § 14 **Uppvärmning**

Området kan med fördel anslutas till fjärrvärmenätet. Bolaget ansvarar för kontakten med Gävle Energi AB och kostnaden för anslutning.

## § 15 **El, opto**

Anslutningsavgift för el och opto bekostas av Bolaget enligt uppgörelse med Gävle Energi AB.

## § 16 **Byggtrafik och störande arbeten**

Det åligger Bolaget att tillse att minimera eventuella störningar för boende, befintliga näringsidkare och annan pågående verksamhet i närområdena. Eventuella åtgärder för att undvika störning bekostas av Bolaget.

**§ 17 Tidplan**

Bolaget ska i god tid innan markarbetena påbörjas i samråd med Kommunen avdelning Mark & Exploatering, Samhällsbyggnad Gävle, presentera detaljerad tidplan för utbyggnad av anläggningar och byggnader inom Exploateringsområdet, se **Bilaga 1**

**§ 18 Köpebrev**

När tillträde har skett och köpeskillingen är i ordning betald samt byggnation har påbörjats och har godkänts av Kommunen (se avsnitt Avtalets giltighet/bestånd nedan) ska köpebrev upprättas.

**§ 19 Lagfart**

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

**§ 20 Kontraktssinnehåll**

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

**§ 21 Överlåtelse av avtalet**

Detta avtal med rättigheter och skyldigheter får inte överlåtas på annan utan kommunens skriftliga godkännande.

**§ 22 Ersättning för ej utförda anläggningar**

*Utförande av anläggningar på allmän platsmark*

Exploatören förbinder sig att erlägga ersättning till Kommunen om genomförandet av allmänna anläggningar enligt §9 enligt punkt 11 inte blir utförda och godkända vid slutbesiktning senast trettio (30) månader efter påbörjan av byggnation av lokaler för kontor handel och centrumändamål. Med påbörjan av byggnation avses gjuten grundplatta.

Har inte de allmänna anläggningarna utförts har kommunen rätt att utföra anläggningarna och fakturera Exploatören den faktiska kostnaden

**§ 23 Avtalets giltighet/bestånd**

Detta avtals giltighet och bestånd är beroende av att

1. Kommunstyrelsen senast vid sitt sammanträde i maj 2018 har godkänt detta Avtal om Marköverlåtelse.
2. Bygglov beviljas senast den 1 oktober 2018.
3. Köpeskillingen till fullo är erlagd senast på tillträdesdagen, såvida inte förseningen är ringa.
4. Bolaget senast tjugo (24) månader efter detta avtals undertecknande har påbörjat byggnation av lokaler för kontor, handel och centrumfunktion på

det överlåtna området. Byggnation anses vara påbörjad då gjutning av grundplatta har utförts. Projektledare på Mark & Exploatering, Samhällsbyggnad Gävle, godkänner att villkoret är uppfyllt genom okulär syn som sammankallas av Bolaget.

Om avtalet upphör sedan handpenningen men inte återstoden av köpeskilling är erlagd ska handpenningen 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

Gävle den / 2018

GÄVLE KOMMUN  
Kommunstyrelsen

Gefle Tullhus AB

.....  
Patrik Stenvard  
*Kommunalråd*

.....  
Fredrik Jernberg  
*Firmatecknare*

.....  
Helen Åleskog  
*Förvaltningschef*

.....  
Rickard Zetterberg  
*Firmatecknare*